

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-125/11, FA-L42
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 07.04.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
060/22	Utval for areal, plan og miljø	20.04.2022

**Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet for bruksendring av driftsbygning til heilårsbustad - gbnr 125/11 Kjeilen indre
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen vert teke til følge og vedtak i sak 21/6457, med saknr. 21/64358, datert 19.10.2021, om avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet for bruksendring av driftsbygning til heilårsbustad - gbnr 125/11 Kjeilen indre, vert gjort om.

Med heimel i plan- og bygningslova §19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremålet LNF for bruksendring av driftsbygning til heilårsbustad i kommunedelplan for Lindåsneset sin arealdel (KDP) med Mongstad på følgjande vilkår:

1. Eksisterande og eldre våningshus vert ikkje riven.
2. Bruksendra driftsbygninga vert det nye våningshuset på garden - gbnr 125/11.
3. Ny driftsbygning vert oppført på gbnr 125/74.
4. Oppføring av ny driftsbygning er i tråd med LNF-føremålet slik at det vert sett vilkår om tilbakeføring av jordbruksareal i forholdet 1:1 og gjeld det bruksendra arealet som går med til landbruksbygget.
5. Eigedommen – gbnr 125/74 tilbakeførast til garden - gbnr 125/11.
6. Veg, avkøyrsel, vatn og avløp skal vere sikra før det vert gitt løyve til bruksendringa, jf. pbl. §§ 27-1 - 27-4.
7. Privatrettslege tilhøve skal vere sikra før det vert gitt løyve til bruksendringa, herunder føresetnaden om at grunneigar av gbnr 125/74 skriftleg samtykkjer til tilbakeføringa slik at heimelsovergangen kan matrikkelførast.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova §33, jf. plan- og bygningslova §19-2.

Vedtaket er eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i

Vestland til klagevurdering.

Utval for areal, plan og miljø 20.04.2022:

Handsaming:

Kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 060/22 Vedtak:

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 21/6457, med saknr. 21/64358, datert 19.10.2021, om avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet for bruksendring av driftsbygning til heilårsbustad - gbnr 125/11 Kjeilen indre, vert gjort om.

Med heimel i plan- og bygningslova §19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremålet LNF for bruksendring av driftsbygning til heilårsbustad i kommunedelplan for Lindåsneset sin arealdel (KDP) med Mongstad på følgjande vilkår:

1. Eksisterande og eldre våningshus vert ikkje riven.
2. Bruksendra driftsbygninga vert det nye våningshuset på garden - gbnr 125/11.
3. Ny driftsbygning vert oppført på gbnr 125/74.
4. Oppføring av ny driftsbygning er i tråd med LNF-føremålet slik at det vert sett vilkår om tilbakeføring av jordbruksareal i forholdet 1:1 og gjeld det bruksendra arealet som går med til landbruksbygget.
5. Eigedomen – gbnr 125/74 tilbakeførast til garden - gbnr 125/11.
6. Veg, avkøyrse, vatn og avløp skal vere sikra før det vert gitt løyve til bruksendringa, jf. pbl. §§ 27-1 - 27-4.
7. Privatrettslege tilhøve skal vere sikra før det vert gitt løyve til bruksendringa, herunder føresetnaden om at grunneigar av gbnr 125/74 skriftleg samtykkjer til tilbakeføringa slik at heimelsovergangen kan matrikkelførast.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova §33, jf. plan- og bygningslova §19-2.

Vedtaket er eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: gbnr 125/11

Adresse: Keilegavlsvegen 227, 5953 Fønnes

Tiltakshavar/eigar gbnr 125/11: Bjørn Håkon Uthaug, Sælenveien 68E, Fyllingsdalen 5143 sidan 09.12.2013

Eigar gbnr 125/74: Audun Magne Uthaug, Røsvika 16,5914 Isdalstø sidan 07.04.1988

Klagar: Bjørn Håkon Uthaug v/Arkoconsult

Saka gjeld klage på delegert vedtak i sak 21/6457, med saknr. 21/64358, datert 19.10.2021, om avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet for bruksendring av driftsbygning til heilårsbustad - gbnr 125/11 Kjeilen indre.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad for bruksendring av driftsbygning til bustad.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Saka har ikkje vore handsama av APM (Utval for areal, plan og miljø) tidlegare. Det delegerte vedtaket av 19.10.2021 er førstegangsvedtak i saka.

Landbrukseigedomen er ikkje ein gard i drift. Areala på bruket er i dag pakta bort som beite for sau. Klagar ønsker at denne avtalen skal halde fram, men at det òg kan bli aktuelt å starte opp eigen drift med villsau. Beiteressursane på garden er betydelege. Driftsbygning, i form av løe, er oppført i 1952. Garden var sist i drift i 1973. Landbrukseigedomen er ca. 333,5 mål. Gbnr 125/74 vart frådelt 30.10.1987 og er ubebygd.

Saka vert løfta opp til politisk handsaming

Det følgjer av gjeldande delegringsreglement at administrasjonen har mynde til å endre sine eige vedtak og fatte nytt vedtak når klagen vert teke til følgje av administrasjonen. Denne saka er likevel løfta opp til politisk handsaming då den er av prinsipiell karakter.

Saka inneber at ein tenkjer nytt korleis ein kan ta i bruk nedlagte gardsbruk for å sikre framtidig drift i lys av gjenbruksperspektivet, der det vert sett vilkår om tilbakeføring av jordbruksareal i forholdet 1:1 samt at det ikkje vert sett vilkår om riving av eksisterande våningshus ved oppføring av nytt våningshus. Særleg i Nordhordland kor gardane er små med eldre bygningsmasse, kan saka ha vidtrekkande konsekvensar utover seg sjølv. Saka si presedensverknad og påfølgande krav til likebehandling gjer at saka i særleg grad er egna til politisk handsaming.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak av 19.10.2021.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Det delegerte vedtaket av 19.10.2021 er sendt ut den 21.10.2021. Etter ønskje frå tiltakshavar og hans

representant, så er klagefristen utsatt fleire gonger då dei var i dialog med Landbruk om moglegheita til å få gjennomført tiltaket.

Klagen er rettidig mottatt 30.12.2021 og sist supplert med uttale frå Landbruk den 11.02.2022.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte for Utval, areal, plan og miljø i møte 20.04.22. Dersom fristen reknast frå sist supplert klage den 11.02.2022, så vert saka handsama ca. 1,5 veker over fristen.

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato. Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan for Lindåsneset sin arealdel (KDP) med Mongstad er definert som LNF-område til (landbruk, natur og friluftsliv).

Dispensasjon

Innafor LNF-føremålet er det kun tillate med tiltak knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er naudsynt å søkja dispensasjon i frå LNF-føremålet for bruksendring av løye/driftsbygning til landbruket til heilårsbustad.

Uttale frå anna styresmakt

Det er mottatt positiv uttale på vilkår frå Statsforvaltaren i Vestland den 02.09.2021.

Dispensasjon kan gis på vilkår at eigedom gbnr 125/74 skal tilbakeførast til garden og at dagens våningshus skal rivast:

«I utgangspunktet meiner vi det det er uheldig å bruksendre einaste driftsbygning på landbrukseigedomen, sjølv om det i dag ikkje er drift på garden. Dette har samband med at plan og bygningslova mellom anna skal sikre den langsiktige arealbruken. Ein landbrukseigedom bør ha ei driftsbygning og vi kan ikkje sjå at det er naudsynt med to våningshus på denne garden. I denne saka står det i søknaden at det er eit ønske om å starte opp med villsau og at ein har tenkt å tilbakeføre gnr. 125 bnr. 74 til garden slik at ein kan føre opp eit mindre bygg for villsau her. Ved å bruke driftsbygningen som

bustad vil ein få eit heilskapleg og større villsaubeite der ein òg river dagens våningshus.»

«Om kommunen vel å gje dispensasjon i saka meiner vi det er viktig, for å sikre landbruksinteressene, at det vert satt vilkår om at eigedom gnr. 125 bnr. 74 skal tilbakeførast til garden og at dagens våningshus skal rivast.»

Det vert vist til uttalen i sin heilskap som ligg vedlagt.

Det er mottatt uttale frå Vestland Fylkeskommune utan merknader i brev datert 30.09.2021. Uttale frå Kulturavdelinga i Alver kommune, i tråd med gjenbruksperspektivet, bør ligge føre før løyve til riving vert gjeve:

«Vi har ingen merknader omkring kulturminne då dei ikkje kan seiast å vere av regional verdi. Vi vil likevel gi uttrykk for at vi synest det er interessant med gjenbruk av løa som bustad. Kulturavdelinga i Alver kommune bør sjå nærmare på saken, både med tanke på gjenbruksperspektivet men også med tanke på rivinga av våningshuset.»

Det vert vist til uttalen i sin heilskap som ligg vedlagt.

Kommunen presiserer at Statsforvaltaren ikkje er kjent med Landbruk si uttale, ei heller uttale frå Byggesak i samarbeid med Landbruk som endrar endra praksisen LNF i Alver kommune. Begge desse uttalane vart mottatt i klageomgangen.

Nytt i klageomgangen – tiltakshavar synleggjer dispensasjon på vilkår

Statsforvaltaren har i sin uttale av 02.09.2021 fremja at dispensasjon kan gis på vilkår at eigedom gbnr 125/74 skal tilbakeførast til garden og at dagens våningshus skal rivast.

Tiltakshavar har i klageomgangen synleggjort at dispensasjon på vilkår vert akseptert.

Nytt i klageomgangen – Landbruk gir positiv uttale på vilkår

Frå Landbruk er det mottatt positiv uttale på vilkår i skriv av 11.02.2022 frå avdelingsleiar Laila Bjørge. Landbruksavdelinga vil rå til at det vert gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet for bruksendring av eksisterande løe til heilårsbustad på vilkår av at det vert oppført ny driftsbygning på gbnr 125/74. Uttalen nyttar gbnr 125/7,

men dette er ein openbar feil. Det er gbnr 125/74 som er korrekt.

Uttalen frå Landbruk v/Avdelingsleiar Laila Bjørge av 11.02.2022 har følgjande ordlyd:

«Landbruksavdelinga er bedt om uttale i høve søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet for bruksendring av eksisterande løe til heilårsbustad.

Areala på bruket er i dag pakta bort som beite for sau. Søkar oppgjev at dei ønsker at denne avtalen skal halde fram, men at det òg kan bli aktuelt å starte opp eigen drift med villsau. Eigedommen har 11,8 daa fulldyrka jord og 14 daa overflatedyrka jord. Slåtteareala er relativt små og dårleg arrondert og vert i dag brukt som beite. Beiteressursane på garden er betydelege, og består av 52,1 daa innmarksbeite, 52,4 daa jorddekt fastmark 13,3 daa skrin fastmark og 20 daa myr utan skog. Ut frå flyfoto ser det ut som areala som er klassifisert som jorddekt fastmark og skrin fastmark har preg av kystlynghei. Dette er del av eit større område med kystlynghei på Keila, jf. kartlegging av kystlynghei i Hordaland i 2012.

Det er landbruksavdelinga si vurdering at eigedommen er godt eigna til beite for sau og til tradisjonell villsaudrift. Ved drift med sau på utegang skal dyra ha fri tilgang på liggeområde som gjev livd mot vind og nedbør, jf. Forskrift om velferd for småfe § 17. Ein driftsbygning som skal gje livd for sauen må ligge i umiddelbar tilknytning til beiteområda. Dagens driftsbygning er skilt frå beiteområde av vei. Det er mogleg å legge til rette for at sauen kan krysse vegen for å komme til beitet, men dette vil vere ei dårleg løysing når sauen skal ha fri tilgang til driftsbygningen. Etter det søkarane oppgir er driftsbygningen heller ikkje eigna til den bruken dei planlegg. Jorda som ligg rundt dagens driftsbygning er klassifisert som fulldyrka- og overflatedyrka jord. Sjølv om området vert brukt som beite i dag kan det tenkast at det kan vere aktuelt å ta i bruk dette som slåtteareal igjen. I så fall vil avstanden mellom driftsbygningen og beitet vere så stor at det er umogleg å la sauen ha fri tilgang til driftsbygningen. Landbruksavdelinga vurderer at plassering av ny driftsbygning på 125/7 vil vere meir hensiktsmessig med tanke på den planlagte driftsformen. Ein driftsbygning tilpassa sau på utegang vil vere fornuftig ut frå ressursgrunnlaget på garden og kan såleis vere med på å sikre drift på bruket i framtida. Når den gamle driftsbygninga ikkje er eigna til den drifta drivarane planlegg meiner landbruksavdelinga det er fornuftig at denne kan gjenbrukast som våningshus, heller enn å bli ståande til forfall.

Landbruksavdelinga vil rå til at det vert gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet for bruksendring av eksisterande løe til heilårsbustad på vilkår av at det vert oppført ny driftsbygning på 125/7.»

Det vert vist til uttalen i sin heilskap som ligg vedlagt.

Nytt i klageomgangen – endra praksis LNF i Alver kommune

Plan- og byggesak har teke initiativ til å endre praksis LNF og samarbeida med Landbruk for felles forståing og

løysing.

Den endra praksisen LNF er gjeve i notat av 07.04.2022 frå Plan- og byggesak v/Avdelingsleiar Are Frøysland Grande:

«Oppføring av bustad nr. 2 og LNF

Over fleire år har forvaltningspraksis i dei tidlegare kommunane Radøy, Meland og Lindås vore i tråd med Sivilombodet sin uttale i sak 2008/86. Statsforvaltaren i Vestland gjev uttale i denne type saker på bakgrunn av overordna føringar.

Denne praksisen har i hovudsak vore at ved oppføring av nytt bustadhus på garden, har det i hovudsak blitt satt som vilkår at eksisterande bustadhus skal rivast. Bakgrunnen for dette er jordlova sine reglar om at to hus vanlegvis ikkje har vore naudsynt av omsynet til drifta på garden.

Vurderingskriteriet har derimot ikkje tatt omsyn til lokalgeografiske omsyn som synes å vera på Vestlandet. Det er eit fåtal av gardsbruk på Vestlandet som tilfredsstillar kravet knytt til «driftsgrunnlaget» på garden for oppføring av sekundærbustad. Unntaket må vera dei store gardane som driver intensivt i sommarsesongane med for eksempel bærproduksjon, der dei er avhengig av sesongarbeidarar og dei store husdyrbruka. Mange gardar på Vestlandet er småskala, og historisk basert på diversitet i driftsgrunnlaget knytt til fiske, husdyr og skogproduksjon. For stordelen av gardane er det difor ikkje mogleg å ha dette som hovudinntekt, og garden blir såleis ein bi inntekt eller der jorda vert seld eller leigd ut til ein anna gard i drift. Det er heller ikkje mogleg for mange av gardane å ha denne type produksjon av både klimatiske årsaker, men også manglande verdikjeder. Samstundes er trongen for at fleire bur på garden gjerne større for dei bruka som ikkje kan gje grunnlag for heiltidsarbeidsplassar og difor må ha full jobb utanom garden. Dei er avhengig av at nokon er der på dagtid for å ta imot dyrlegen, inseminøren, slakteleveranse m.m. Det er så mange arbeidsoppgåver på eit gardsbruk at og dei mindre gardane har trøng for hjelp i onner og anna, men dei har ikkje økonomi til å leiga arbeidskraft og er difor ofte avhengig av hjelp frå familien.

Det at jorda blir seld eller leigd ut til ein anna gard i drift er positivt for den garden som er mottakar av jorda, men fører også i mange tilfelle til fråflytting av bygdene, der det er eit stort gardsbruk i produksjon mens resterande del av bygda blir nytta som fritidsbustader. Dette verkar mot sin hensikt knytt til busetnad i bygdene og ynskje til kommunane. Det kan også vera med å hindre innovasjon i driftsmetodane som er med å rusta gardsdrifta for framtidige endringar i marknaden og klima. Det er også ein problemstilling at marginale, men gode jordbruksareal går ut av drift, ettersom dei kan vera vanskeleg å drifte for større einingar.

I nokre tilfelle har lovgjevar opna for at det ved overføring av gardsbruket til neste generasjon er opna for oppføring av kårbustad. Dette skal då vurderast opp imot driftsgrunnlaget på eksisterande gardsbruk.

I dei fleste tilfelle fell ikkje søknad om oppsetting av bustad nr. 2 på garden under grunnlaget for å vurdere det som i tråd med LNF-føremålet, og det er naudsynt med dispensasjon for oppføring av bustad nr 2. på garden.

Kriteria og vilkår ved dispensasjon frå LNF-føremålet for oppføring av bustad nr 2

Samstundes meiner kommunedirektøren at det er naudsynt med nokre kriteria knytt til saker der kommunen skal vurdere å gje dispensasjon for bustad nr. 2 på garden:

- Etableringa må skje i tilknytning til gardstunet.
- Tiltaket må ikkje vera avhengig av etablering av ny tilkomstveg eller landbruksveg for tilkomst til bustaden. I det tilfelle det er naudsynt med å ta dyrka mark må dette kompenseras med å etablere tilsvarande kvalitetar på erstatningsarealet + 25 %.
- Ved oppføring av nytt bustadhus på garden, må areal som går med til etablering av bustadhus erstattast med tilsvarande kvalitetar + 100 %.
- Bustad nr. 2 skal ikkje ha ein BYA på over 150 m².

Det er ikkje pårekeleg med frådelling av bustadhuset som eigen parsell med dagens forvaltningspraksis.

Føremålet med endra praksis knytt til dispensasjon frå LNF-føremål

I mange tilfelle er det søkt om riving av eit mindre bustadhus på garden, for oppføring av eit nytt større bustadhus utan at landbruksarealet i sin heilheit blir kompensert for dette utover tilbakeføring av arealet der opprinneleg bustadhus stod.

Dyrka og dyrkbar jord er avgrensa arealressursar, og det er eit nasjonalt mål å ta vare på dei mest verdifulle jordbruksareala. Ved å legge inn vilkår om at etablering av eit bustadhus som for eksempel treng 400 m² areal, må det etablerast 800 m² med areal av tilsvarande kvalitetar før bruksløyve, vil også det totale jordbruksarealet for eigedommen auke som vil legge grunnlag for ytterlegare drift. Ei slik auke vil også vera i tråd med dei nasjonale måla.

Vidare er det problematisk å setja vilkår om riving av eksisterande bustad ved oppføring av ny bustad. Om ein ser vekk frå klimaperspektivet med utslepp av klimagassar og kostnadene knytt til riving, er dette problematisk sett i framtidig grunnlag for garden. Ein kan for eksempel velje å nytta den gamle bustaden til overnatting for innleigd arbeidskraft, utvikling av gardsturisme eller andre tilleggsnæringar, utleige for kapitalinntekt til reinvestering i drifta eller at neste generasjon kan busette seg på garden.

I mange frådellingssaker er det også peika på at det vil vera uheldig, både i høve til drift og konflikhtar, men også knytt til at bustaden kan vera ein ressurs til garden.

Kommunedirektørens vurdering er då at å gje dispensasjon i slike saker vil ikkje setja LNF-føremålet vesentleg satt til side, men ein dispensasjon vil vera med å styrka eksisterande og framtidig drift på garden.

Eksisterande bygningar på garden og kulturminne

I dei fleste tilfelle er det satt krav om riving av eksisterande bustadhus ved oppføring av nytt bustadhus i tråd med gjeldande forvaltningspraksis. I denne samanheng er det i hovudsak tatt omsyn til LNF-føremålet, men ikkje kulturminne.

Kulturminnelova § 2 definerer at kulturminne er

«[...] alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til».

Aktiv drift i landbruket er den viktigaste forutsetninga for å ta vare på kulturminne og kulturmiljøet. Landbruksdirektoratet skrive på sine heimesider at;

«Bygningsmiljøene i landbruket er omfattende og varierte. De inneholder hus for ulik bruk, fra ulike tidsperioder og med ulik regional byggeskikk. Bortimot halvparten av landets fredete bygninger ligger på landbrukseiendommer og hvert fjerde til femte hus på gårdene er mer enn hundre år gammelt. Dette er en verdifull del av kulturarven vår. Bygningsmiljøer fra nyere tid er også viktige biter i det norske landbrukets kulturhistorie.»

Som eksempel syner dei til at alle bygningar på gardstun og i inn- og utmark er viktige kulturminner i tilknytting til jordbrukslandskapet. Dette blir ytterlegare forsterka av at plan- og bygningsloven § 31-1 legg til grunn at kommunen skal sjå til at:

«[...] ved endring av eksisterande byggverk, oppussing og rehabilitering skal kommunen se til at historiske, arkitektoniske eller annen kulturell verdi som knytter seg til byggverkets ytre, så vidt mulig blir bevart [...]»

For ettertida er det viktig å ta vare på kulturminne og kulturmiljøet for opplevelser, kunnskap og utvikling av lokalsamfunnet. Landbruket er ein viktig kulturbærer når det gjeld tradisjonell byggeskikk, materialbruk og tradisjonell handverkskompetanse.

Gjennom å stimulere til drift og hindre fråflytting, legg ein til rette for å oppretthalde viktige kulturminne i jordbruket.

Ved å setja vilkår om at ved oppføring av eit nytt bustadhus på garden krev riving av eksisterande bustadhus for at det kan bli vurdert i tråd med LNF-føremålet, er problematisk sett i eit kulturminnehistorisk perspektiv. Uavhengig om dei er avklart i gjeldande plan eller ikkje.

Oppsummering av endra praksis

Føremålet med plan- og bygningslova er å leggja til rette for ei berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjonar.

Kommunedirektørens vurdering er at å gje dispensasjon i slike saker vil ikkje setja LNF-føremålet vesentleg satt til side så lenge vilkåra som er satt i løyve er formålstenleg basert på drøftinga ovanfor.

Derimot vil ein dispensasjon vera med å styrka eksisterande og framtidig drift på garden. Ein vil også ved å gje dispensasjon ta vare på dei tradisjonelle bygningane på garden som viktige kulturberarar for framtidige generasjonar. Gjennom ein dispensasjon vil ein då ivareta viktige omsyn som ofte er gløymd i denne type saker.

Vidare vil ein ta vare på eit potensiale for kapitalinntekt til garden, men også gardens moglegheit til å omstille seg i framtida ved endringar.»

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 21.04.2021.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 4,3 meter.

Det er syna til eit areal for uteopphaldsareal på om lag 280 m², lokalisert sør for løa.

Vatn og avløp (VA),

Ikkje avklart.

Tilkomst, avkøyrse og parkering

Det går ikkje fram av søknad om avkøyrse for eigedomen er avklart.

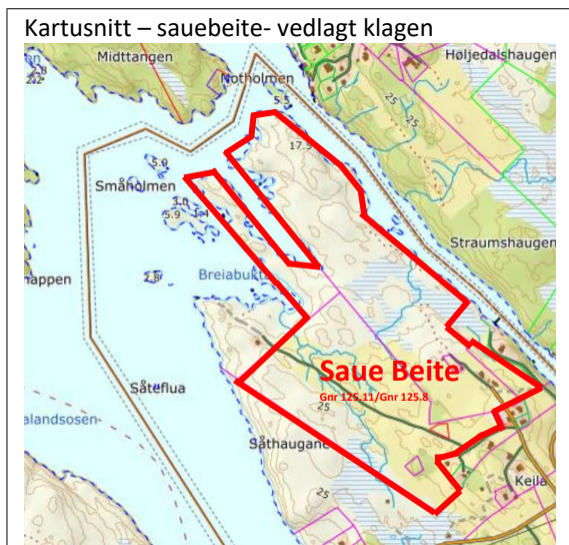
Terrenghandsaming

Søknad gjeld for bruksendring av eksisterande bygg. Det er ikkje syna til at det skal utførast større terrengingrep.

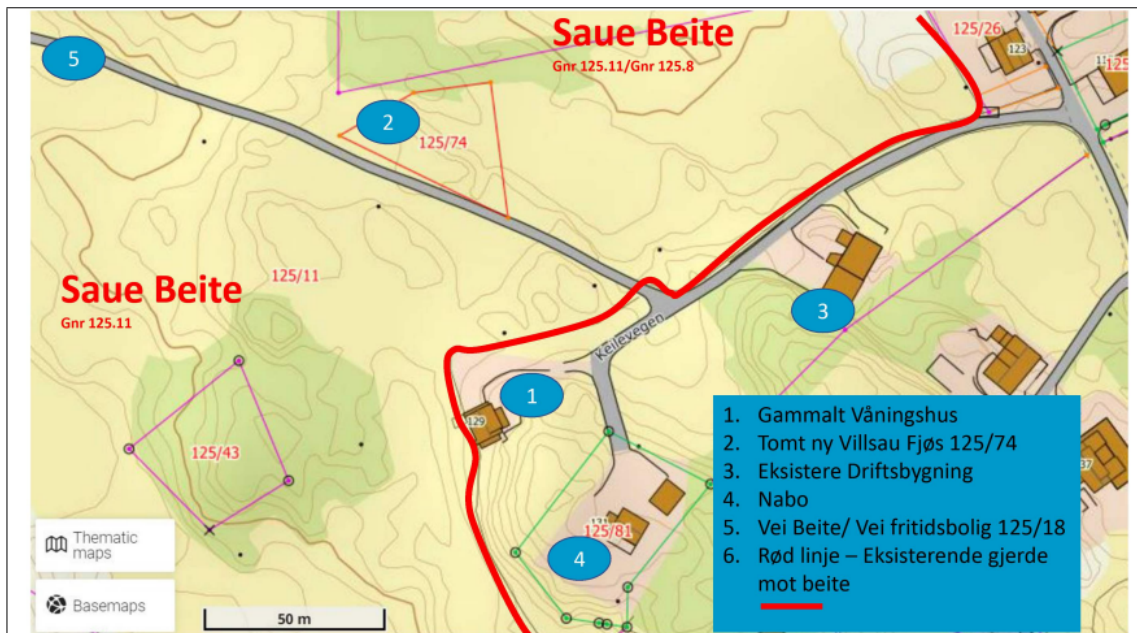
Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søker har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Kart/foto



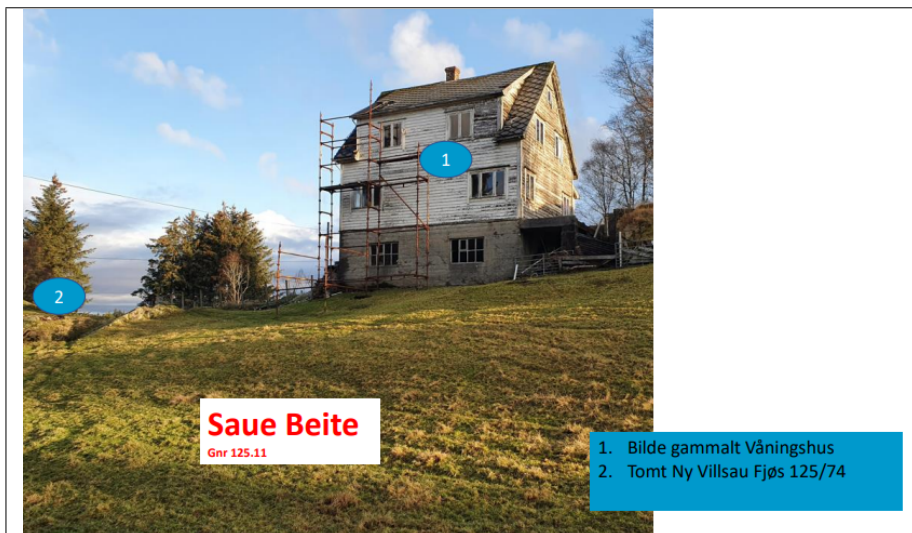
Kartutsnitt – eksisterande bebyggelse – vedlagt klagen



Bilete 1 – vedlagt klagen



Bilete 2 – vedlagt klagen



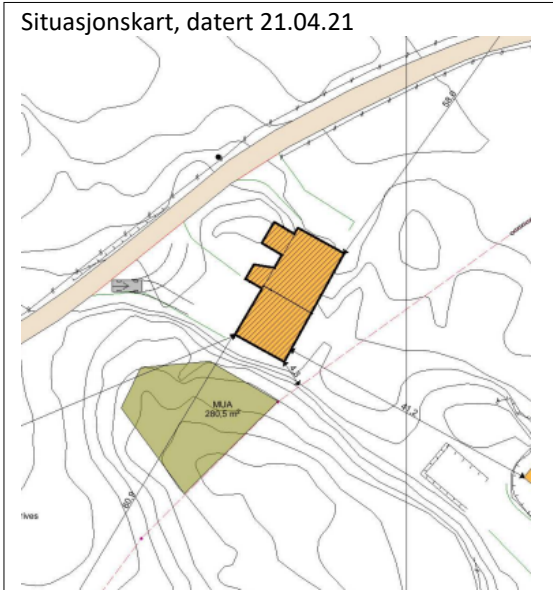
Bilete 3 – vedlagt klagen



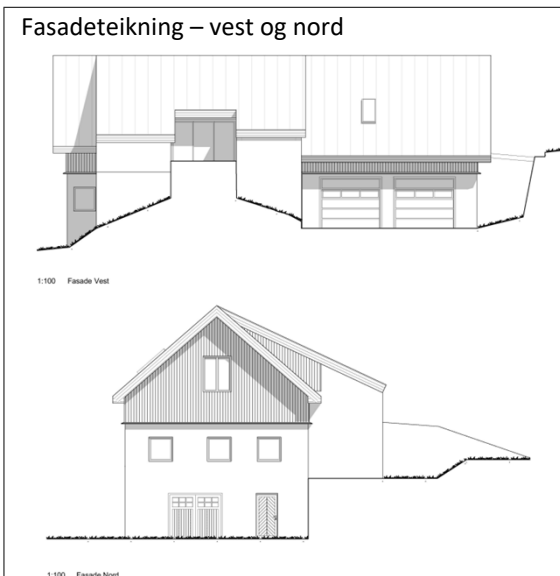
Bilete 4 – vedlagt klagen



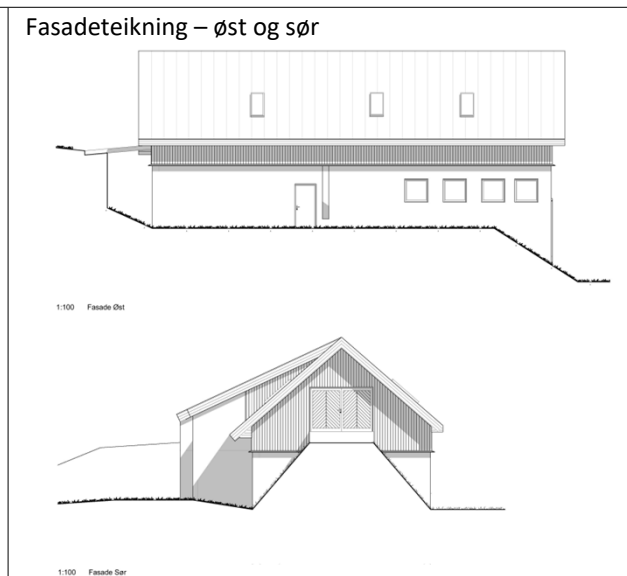
Situasjonskart, datert 21.04.21



Fasadeteikning – vest og nord



Fasadeteikning – øst og sør



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngeve med følgjande:

Verknadane av eventuell presedens er små. Dei landbrukspolitiske omsyn talar for dispensasjon. Tilgjengeleg landbruksjord vert uendra. Sentrale landbruksinteresser utfordrast ikkje. Klagar aksepterer dispensasjon på vilkår. Det vert her vist til Statsforvaltaren sin uttale av 02.09.2021 som grunnlag for mogleg løysing:

«Statsforvalteren i Vestland skisserer som en mulig løsning:

1. Den gamle våningshuset rives og tomten det står på tilbakeføres til beiteareal.
2. Gbnr. 125/74 tilbakeføres til hovedbruk.
3. Det bygges ny tidsriktig driftsbygning for villsau med plass for vinterfôr og redskaper på nåværende gbnr. 125/74, direkte knyttet til beite.
4. Den eksisterende driftsbygningen gjenbrukes til nytt våningshus.
5. Antall bygninger på bruket vil etter endring fortsatt være det samme som f.ør (totalt 2 bygninger) men bygningsmassen er bedre tilrettelagt for effektiv fremtidsrettet drift.»

Det vert vist til klagen i sin heilskap som ligg vedlagt.

VURDERING

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden. Ettersom praksisen foreslås endret, og klagen tatt til følge, legges det ikkje vekt på denne i klageomgangen.

Det vart gjort følgjande vurdering:

«Det søkjast om dispensasjon i frå kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad vedkommande LNF-føremålet for bruksendring av eksisterande driftsbygning til heilårsbustad.

Det går fram av søknad at det ikkje har vore drift på garden sidan 70-talet, men det er ynskjeleg å føre opp ei mindre driftsbygning for villsau.

Vidare går det fram av søknad at eksisterande våningshus på garden er vurdert å vere i for dårleg stand til å restaurere.

Først vil vi legg vekt på at det er gode argument i denne søknaden og legg da særskilt vekt på gjenbruk av eksisterande bygningsmasse. Det går klart fram av søknad at ein ynskjer å bevare garden sin karakter i form av eksisterande løe og begrense nye avtrykk på dyrkbar mark.

Men i denne saka er det fyst og fremst omsynet til landbruk, natur, og friluftsliv som skal vurderast, og særskilt landbruk.

Det er syna til at det kan vere aktuelt å starte opp drift av villsau og at det vil da vere aktuelt å etablere ei mindre driftsbygning for dette føremålet. Vi meiner det da er ei betre løysing å nytta allereie oppført driftsbygning til landbruksdrift og etablere ny einebustad på plassen der eksisterande våningshus i dag står. Sjølv om ein ikkje kan nytta materiale frå våningshuset til ny bustad vil dette føre til mindre

terrenginngrep og bevare garden sine resursar best.

Vi vil også gje ei vurdering av presedensverknad. Vi har til ei kvar tid mange søknader der det anten søkjast om riving av våningshus eller driftsbygning. Det er viktig for garden i eit lengre perspektiv å ha ei driftsbygning og bestå som ei landbrukseigedom for best å sikre viktig mat- og beitejord. Ved å opne opp for dispensasjon i denne saka *kan* det føre til ei forventning i andre sakar og på sikt svekke landbruksvernet.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet ikkje er oppfylt.»

Vurdering i klageomgangen

Vurdering av dispensasjon frå LNF-føremålet på vilkår

Kommunen mottar mange søknader om frådelling frå landbrukseigedom med og utan våningshus/kårbustad samt søknader om oppføring av våningshus nr.2 på garden. Desse søknadene går sjeldan gjennom hos Statsforvaltaren, sjølv om det er politisk vilje i kommunen til slike tiltak.

Spørsmålet er om dispensasjon for bruksendring på vilkår gjer at dei omsyna som ligg bak LNF-føremålet og omsyna i lovens føremålsbestemmelse og som gjer seg gjeldande med særleg tyngde, ikkje vert vesentleg sett til side, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum.

Landbruk opplys at eigdommen er godt eigna til beite for sau og til tradisjonell villsaudrift. Dagens driftsbygning er skilt frå beiteområde av veg. Ei driftsbygning må ligge i umiddelbart tilknytning til beiteområda. Plassering av ny driftsbygning på gbnr 125/77 vil vere meir hensiktsmessig med tanke på den planlagde driftsforma. En driftsbygning tilpassa sau på utegang vil vere fornuftig ut frå ressursgrunlaget på garden og vere med på å sikre drift på bruket i framtida. Når den gamle driftsbygninga ikkje er egna til planlagt drift, så er det fornuftig at denne kan gjenbrukast som våningshus.

Eit nedlagt gardsbruk med gjenbruk av driftsbygning som heilårsbustad, eksisterande våningshus vert ikkje vert ikkje riven og ny driftsbygning, kan sikre framtidig drift på garden. Denne løysinga sikrar både ein driftsmessig og bygningsmessig god struktur på garden i høve til den planlagde driftsforma. Vidare vil vert det sett vilkår om tilbakeføring av jordbruksareal i forholdet 1:1 og gjeld det bruksendra arealet som går med til den nye driftsbygninga. Dette er innafor kjernen av dei omsyn som LNF-føremålet skal ivareta.

Dei omsyna som ligg bak LNF-føremålet og omsyna i lovens føremålsbestemmelse og som gjer seg gjeldande med særleg tyngde, vert ikkje vesentleg sett til side med bruksendringa på vilkår slik drøftinga ovanfor synleggjer, pbl. §19-2 andre ledd første punktum.

Det neste spørsmålet er om dispensasjon for bruksendring på vilkår gjer at fordelane er klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering, jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum.

Fordelane med bruksendring på vilkår er at plasseringa av ny driftsbygning vil vere meir hensiktsmessig med tanke på den planlagde driftsforma. En driftsbygning tilpassa sau på utegang vil vere fornuftig ut frå ressursgrunnlaget på garden og kan vere med på å sikre drift på bruket i framtida. Når den gamle driftsbygninga ikkje er egna til planlagt drift, så er det fornuftig at denne kan gjenbrukast som våningshus. Det er også positivt å nytte seg av eksisterande bygningsmasse i eit gjenbruksperspektiv samt at sparte midlar kan tenkast frigjort til garden slik som ein ny driftsbygning.

Ulempa er at det ver gjort terrengingrep for ny driftsbygning. På den annan side vil ny driftsbygning vere til garden sin fordel all den tid dagens driftsbygning er skilt frå beiteområde av veg. Ulempa vert kompensert ved at det vert sett vilkår om tilbakeføring av jordbruksareal i forholdet 1:1 og gjeld det bruksendring arealet som går med til den nye driftsbygninga.

Ein annan ulempe er at bruksendringa frå driftsbygning til heilårsbustad, estetisk sett fråviker frå det som vi tradisjonelt sett forbinder med våningshus. Slik teikningane viser, så vil våningshusets i stor grad sjå ut som ei driftsbygning etter ombygging. Imidlertid så får kommunen mange søknader om oppføring og endring av våningshus. Nokre ønskjer tradisjonelle våningshus med valmtak, mens andre tenkjer større og moderne med fråvik av tradisjonelt uttrykk. Det vert lagt til grunn at utviklinga i Landbruket tilseier at det bør vere rom for å tenkje litt nytt og utradisjonelt for våningshus all den tid det samla resultatet av tiltak vert i favør av landbruket og gardsdrift slik tilhøva er i vår sak.

Til samanlikning, så er ikkje politisk vedtak i sak 21/4160 – gbnr 348/49 Skurtveit påklaga av Statsforvaltaren. Utval for areal, plan og miljø (APM) gav den 19.01.2022 tiltakshavar dispensasjon frå LNFR-føremålet i kommunedelplanen for Meland for riving og oppføring av einebustad - gbnr 348/49 Skurtveit. Eksisterande gamal og SEFRAK registrert løe skal rivast og ny einebustad skal oppførast på eksisterande grunnmur. Det gyldige vedtaket syner at Statsforvaltaren tillat en viss utvikling i våre LNF-område og tenkjer i eit gjenbruksperspektiv.

Dette er ein positiv, dynamisk og fordelaktig utvikling for alle partar. Ikkje minst er saken på Skurtveit til fordel for vår sak på Kjeilen indre, då begge tiltaka går ut på å nytte seg av driftsbygning/grunnmur frå ein gard i eit LNF-område på ein ny innovativ måte.

Fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering med bruksendringa på vilkår, jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum.

Dispensasjon frå LNF-føremålet for bruksendring av heilårsbustad kan innvilgast på nærare vilkår, jf. pbl. §19-2.

Vilkåra må liggja innafør ramma av dei omsyna lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for dei ulemper ein dispensasjon kan medføra.

Konklusjon

Det er kommunen si vurdering at det har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagen takast til følgje på vilkår og vedtaket gjerast om på vilkår.

På denne bakgrunn rår administrasjonen til at klagen vert tatt til følgje.

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunnjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
10. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
11. Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Vedlegg i saken:

11.02.2022	Uttale frå Landbruk - Søknad om bruksendring GBNR 12511 Kjeilen indre	1690239
30.12.2021	Klage - avslag på dispensasjon - gbnr 125/11 Kjeilen	1665583
30.12.2021	Klage	1665584
30.12.2021	Vedlegg til klage	1665585
30.09.2021	Kulturminnefagleg fråsegn dispensasjon - gbnr 125/11 Kjeilen indre	1620564
21.10.2021	Avslått søknad om dispensasjon - gbnr 125/11 Kjeilen indre	1618418
12.07.2021	D-1 Situasjonsplan - Basiskart (2)	1589019
12.07.2021	E-1 Plan 1. Etasje	1589020
12.07.2021	E-2 Plan 2. Etasje	1589010
12.07.2021	E-3 Snitt A og B	1589011
12.07.2021	E-4 Fasade Nord og Vest	1589012
12.07.2021	E-5 Fasade Sør og Øst	1589013
17.09.2021	Uttale - 125/11 Kjeilen indre - bruksendring løe til bolig - dispensasjon	1613996
12.07.2021	Vedlegg B-1 - søknad om dispensasjon	1589014