



Linda Espevoll
Gjerstadvegen 853
5286 Haus

Saksbehandler, innvalgstelefon
Silje Fagerli Husabø, 5764 3036

Osterøy kommune gnr. 42 bnr. 2, Espevoll. Klage på tillatelse til opparbeiding av lufter- og rideplass for hest.

Statsforvalteren viser til oversendelse av klage fra Osterøy kommune den 23.12.2021. Det er klaget innen fristen, og vilkårene for å behandle klagen er oppfylt.

Vedtak

Statsforvalteren i Vestland opphever Osterøy kommunes vedtak av 26.08.2021, ref.: 259/21, om tillatelse til å opparbeide lufter- og rideplass for hest. Saken blir sendt tilbake til kommunen for ny behandling av søknaden om dispensasjon.

Bakgrunn for saka

Vi forutsetter at partene kjenner saken og gir derfor bare en kort gjennomgang av de viktigste punktene.

Osterøy kommune ga tillatelse til oppføring av lufter- og rideplass for hest på gbnr. 42/2 den 26.08.2021. Søker er Arkoconsult AS på vegne av tiltakshaver Vegard Bringsvor Sandvik. Utnyttingsgraden på eiendommen blir ikke endret av tiltaket. Arbeidet omfatter grunn- og terrengarbeid, tilkomst/parkering og støttemurer.

Nabo Linda Espevoll (gbnr. 42/9) klaget på vedtaket den 13.09.2021. Klagen går i hovedsak ut på at dette ikke er en landbrukseiendom og at kommunen ikke bør tillate at grøntområdet blir bygget om til ridebane. Det er en ridebane 700 meter fra denne eiendommen, som er tilgjengelig for alle. Lukt av dette tiltaket vil føre til betraktelig nedgang i verdi på hennes eiendom. Espevoll er også bekymret for tilsig til borehullet i nærheten av tiltaket. Det er heller ikke vist til tegninger av prosjektet.

Nabo Ole Morten Holsen (gbnr. 42/12) klaget på vedtaket den 14.09.2021. Klagen går i hovedsak ut på avrenning fra driftsbygningen kan gå ned hans gjødselkum, som til slutt vil bli full. Også forurensing fra tiltaket vil renne nedover hans bakker, som vil påvirke foret fra disse områdene. Holsen mener også at tiltaket er delvis plassert på hans eiendom. I tillegg skriver han at ridebane er til stor ulempe for dem, arealet er lite og kommer også tett innpå naboene.



Statsforvalteren finner at saken er tilstrekkelig opplyst til å gjøre vedtak i saken, jf. forvaltningsloven § 33.



Området er avsatt til LNF-formål i kommuneplanen. LNF-områder skal i utgangspunktet holdes fri for bygninger. Kommunen har vurdert at tiltaket er i tråd med arealformålet LNF, og viser til Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder «Garden som ressurs». Under punkt 1.2 «Tabell med eksempler» på s. 9 er «Hestesenter og rideanlegg» listet opp. I nærmere beskrivelse av tiltaket står det at «Anlegg for oppstalling av hest, mindre ridehall og rideanlegg inkl. utleie/utlån, hvis anlegget er tilpasset brukets størrelse og drift».

Etter punkt 1.1 i «Garden som ressurs» må tiltaket være tilknyttet «produksjon på garden eller det behovet garden har for varer og tjenester, eller det er nødvendig i forbindelse med annen næringsvirksomhet knyttet til jordbruk, skogbruk, [...]». I tillegg bør det vektlegges «Tiltakets virkninger for jord- og skogdrift, reindrift eller annen primærnærings, herunder nedbygging av dyrka eller dyrkbar mark».

Eiendommen har et areal på 67 dekar, og en andel i et sameie på totalt 750 dekar. Tiltakshaver skriver at gården sitt driftsgrunnlag har blitt sterkt redusert, som følge av at all drivverdig innmark har blitt skilt ut av kommunen. Kommunen skriver at innmarken rundt tunet er fradelt og solgt til naboer. Den gjenværende parsellen er på ca. 7 dekar, av dette ca. 0,7 daa overflatedyrket jord. Tiltakshaver driver i dag bare stall og rideskole på eiendommen. Driften på eiendommen er på om lag 10 hester, samt ca. 20 høner. Slik vi oppfatter det er det ikke gårdsdrift på eiendommen i dag annet enn hestehold.

Hestehold er i utgangspunktet ikke en form for primærnærings, som driver avkastning av næringsvirksomhet knyttet til jordbruk, skogbruk, reindrift, yrkesfiske eller lignende, se punkt 1.1 i Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder «Garden som ressurs». Bebyggelse som hestesenter eller rideanlegg faller her utenfor landbruksbegrepet.¹ Tiltakshaver skriver også at beiteområder og spredeareal som benyttes ikke er en del av eiendommen i dag, men at dere har tilgang til flere andre beiter på Osterøy, Bontveit, Arna og Voss. Dette viser etter vår vurdering at tiltaket ikke er tilpasset eiendommens eget ressursgrunnlag.

Vi mener derfor at tiltaket ikke er i tråd med arealformålet LNF, og at det må søkes om dispensasjon for å gjennomføre tiltaket. Statsforvalteren i Vestland opphever derfor vedtaket om å gi tillatelse til å gjennomføre tiltaket. Vi viser til at tiltakshaver har søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, jf. begrunnet søknad 18.05.2021, og hjemviser denne for behandling i Osterøy kommune, jf. forvaltningsloven § 34.

Klagen fra Espevoll, der hun gjør gjeldende at eiendommen og virksomheten ikke kan vurderes som landbruk, er tatt til følge. Hvorvidt det er grunnlag for å tillate andre typer tiltak enn landbruk på eiendommen, må da vurderes etter reglene i plan- og bygningsloven kapittel 19, og av planmyndigheten selv.

Det er derfor kommunen som i første omgang tar stilling til om de lovfestede vilkårene i § 19-2 andre ledd er oppfylte, og om slik dispensasjon skal gis, jf. § 19-4. Et mulig dispensasjonsvedtak vil på vanlig måte kunne påklages til Statsforvalteren.

Ettersom vedtaket må oppheves og saken behandles på nytt, har det ikke vært nødvendig å ta stilling til de øvrige klagegrunnene. Vi oppfatter ellers at disse klagegrunnene i hovedsak retter seg mot ulemper ved gjennomføringen av tiltaket, og mot vilkårene som kommunen har satt i den opphevede tillatelsen.

¹ Pedersen, O. J., m.fl. (2018) Plan- og bygningsrett del II. Universitetsforlaget: Oslo. s. 244.



Når det gjelder anførselen om mulig krenking av nabogrunn gjør vi oppmerksom på at det ikke lenger er klagerett på slike forhold, jf. pbl. § 21-6 andre avsnitt. Kommunen skal fortsatt avvise dersom rettighetene «åpenbart» ikke er til stede, men en manglende avvisning kan ikke påklages. Utgangspunktet blir da, slik hovedregelen er, at det er tiltakshaveren selv som har den rettslige og økonomiske risikoen ved å gjennomføre tiltaket, dersom tillatelsen blir tatt i bruk. Den som eventuelt mener å få rettighetene sine krenket ved tiltaket, må da selv forfølge dette rettslig overfor tiltakshaver, dersom man ønsker slik oppfølging.

Oppsummering

Vi finner å måtte oppheve vedtaket fra Osterøy kommune av 26.08.2021, sak 259/21.

Klagen har ført fram, og saken blir sendt tilbake til Osterøy kommune for ny behandling.

Statsforvalterens vedtak er endelig og kan derfor ikke påklages videre, jf. forvaltningsloven § 28 tredje avsnitt. Vi presiserer at vi med vedtaket vårt ikke er ment å legge føringer for resultatet ved en ny behandling av saken i kommunen.

Med hilsen

Anne Kristin Kayser Eitungjerde
seksjonsleder

Arnt Erik Nordheim
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Vegard Bringsvor Sandvik	Gjerstadvegen 855	5286	Haus
Hege Therese Nygaard	Gjerstadvegen 855	5286	HAUS
ARKOCONSULT AS	Postboks 103	5291	VALESTRANDSFOSSEN
Osterøy kommune	Rådhuset	5282	LONEVÅG

Mottakerliste:

Ole Morten Holsen	Træstallvegen 1	5286	Haus
Linda Espevoll	Gjerstadvegen 853	5286	Haus