

Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Plan- og kommunalteknisk utval	
Sakshandsamar:	Teknisk forvaltning	Sture Helle
Avgjerslemynde:		Arkivnr.: 22/1525
		Klassering:

gbnr 23/1 Kleppe Nordre - Søknad om dispensasjon - bruksendring løe til hus - handsaming av klage

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen sitt vedtak av 30/08/2023. saknr. 075/23 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje teke til fylgje. Saka vert send til Statsforvaltaren i Vestland for vidare handsaming, jf. plan- og bygningsslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33."

SAKSUTGREIING

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval ikkje tek klagen til følgje, skal saka sendast til Statsforvaltaren i Vestland for endeleg handsaming.

Dersom utvalet tek klagen til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane, og eventuelle offentlege styresmakter med klagerett, kan klaga på.

Saksopplysningar

Eigedom: 23/1-Kleppe Nordre

Tiltakshavar/eigar: Geir Åge Mjelstad

Ansvarleg søkjar: Arkoconsult As

Klagar: Statsforvaltaren i Vestland

Klage motteken: 26/09/2023

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om å bygge hus nr 2 på landbrukseigedom i LNF-område

Det vart gjeve dispensasjon til tiltak hus i vedtak datert 30/08/2023, etter klage på negativt vedtak i saka den 29/06/2022.

Klagen vart handsama av plan- og kommunalteknisk utval i møte den 30/08/2023 saksnr. 075/23, der kommunen sitt vedtak datert 29/06/22 saknr. 187/22 vart oppheva og klagen teke til følgje.

Kommunen sitt vedtak: PL - vedtak:

Kommunen sitt vedtak av 29/06/2022 saknr. 187/22 vert gjort om. Klagen vert teken til fylgje. Det vert gjeve dispensasjon i medhald av plan- og bygningsslova §19-2 som omsøkt. Bygget sitt arkitektoniske uttrykk skal bevarast gjennom ei ombygging og bruksendring. Vurderinga er at fordelane med dispensasjon er større enn ulempene, og set ikkje LNF-føremålet til side. Bygningen representerer i dag ikkje noko verdi som driftsbygning for bruket. Dersom garden skal takast i drift att med sjølvstendig dyrehald vil ikkje denne bygningen stette dagens krav mtp dyrevelferd med meir, og det vil då verte trong for å oppføre ein ny driftsbygning. Med å gje løyvet kan me sikre at bygget ikkje forfell. Tiltaket krev ikkje nytt areal og bandlegg ikkje urørt natur. Det vert elles vist til grunngjevinga i dispensasjonssøknaden.

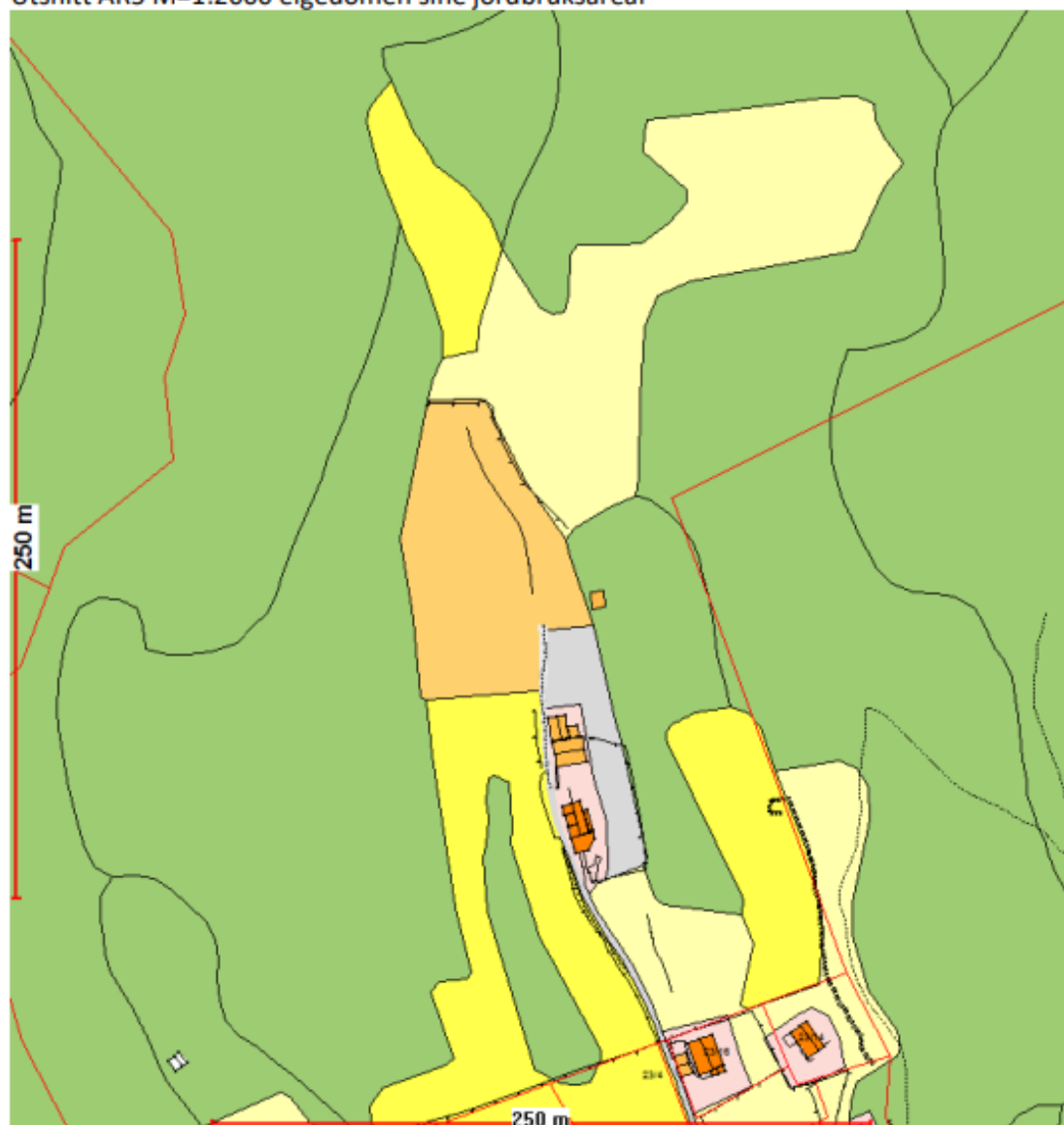
Det er motteke klage på vedtaket av Statsforvaltaren i Vestland den 26/09/2023

Planstatus

Eigedomen er ein landbrukseigedom som ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF- område.

Kart/Foto

Utsnitt AR5 M=1:2000 egedomen sine jordbruksareal

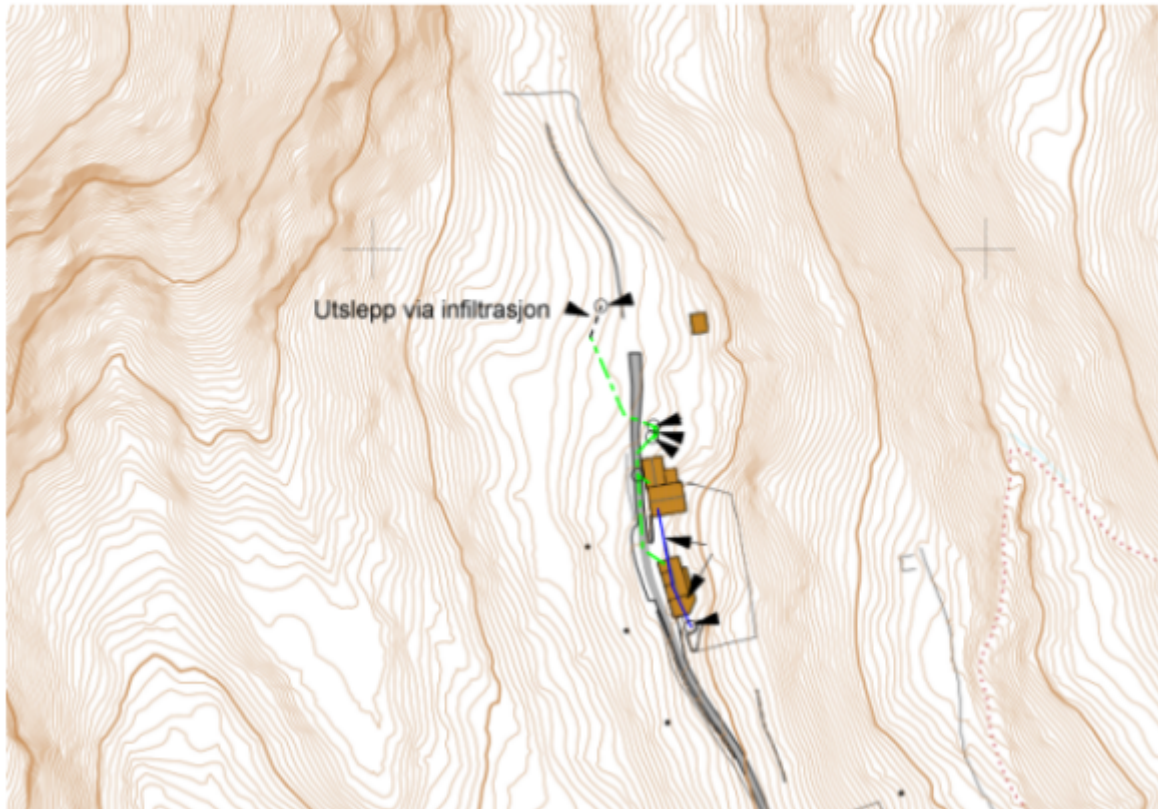


Ortofoto M=1:1000

[



Utsnitt av motteken situasjonsplan:



Klage

Klagen gjeld dispensasjon i LNF-område og klagar ynskjer følgjande endringar i vedtaket det er klaga på:

Klage på vedtak - Dispensasjon – Osterøy gbnr. 23/1 - Kleppe Nordre - bruksendring løe til hus

Vi viser til brev frå Osterøy kommune av 06.09.2023. Saka gjeld vedtak om dispensasjon for bruksendring frå løe til bustad på gbnr. 23/1.

Statsforvaltaren klager på Osterøy kommune sitt vedtak av 30.08.2023, under saknummer 075/23, der det vart gjeve dispensasjon for bruksendring frå driftsbygning til bustad på gbnr. 23/1.

Kommunen sin vurdering og vedtak

I vedtaket frå kommunen heiter det:

«PL - vedtak: Kommunen sitt vedtak av 29/06/2022 saknr.187/22 vert gjort om. Klagen vert teken til fylgje. Det vert gjeve dispensasjon i medhald av plan- og bygningslova §19-2 som omsøkt. Bygge sitt arkitektoniske uttrykk skal bevarast gjennom ei ombygging og bruksendring.

Vurderinga er at fordelane med dispensasjon er større enn ulempene, og set ikkje LNF-føremålet ti side. Bygningen representerer i dag ikkje noko verdi som driftsbygning for bruket. Dersom garden skal takast i drift att med sjølvstendig dyrehald vil ikkje denne bygningen stette dagens krav mtp dyrevelferd med meir, og det vil då verte trong for å oppføre ein ny driftsbygning. Med å gje løyvet kan me sikre at bygget ikkje forfell. Tiltaket krev ikkje nytt areal og bandlegg ikkje urørt natur. Det vert elles vist til grunngjevinga i dispensasjonssøknaden.»

Grunngjeving for klagen

Statsforvaltaren meiner dispensasjonsvedtaket strir mot overordna plan og bryt med nasjonale føringar for arealpolitikken innan område der Statsforvaltaren har eit ansvar for medverknad i kommunal planlegging. Når det gjeld grunngjeving for klagen, vil vi vise til følgjande:

Juridiske rammer

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 kan kommunen dispensere frå føresegn som er gjeve i medhald av lov. Kommunen kan likevel ikkje gje dispensasjon dersom omsyna bak føresegn det dispenserast frå, omsyna i lova si formålsføresegn eller nasjonale eller regionale interesser vert vesentleg tilsidesette, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra i § 19-2 er rettslege vurderingar og ikkje eit kommunalt

skjønner. I tillegg må fordelene med å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Hovedregelen er å følge plan- og bygningslova, inklusive gjeldende arealplanar som er vedtatt i medhald av loven, medan dispensasjon er eit særskilt unntak frå dette. Det skal ikkje vere kurant å fråvike gjeldende plan eller kravet om ei planmessig styring av arealbruken.

Dispensasjonar må heller ikkje undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Det skal normalt ikkje vere høve til å gi dispensasjon når omsyna bak føresegnene det er søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldende med styrke. Ut i frå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen, er det viktig at endringar i planar av betydning ikkje skjer ved dispensasjonar, men vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar.

Statsforvaltaren har ikkje fått saka til uttale då det opphavleg vart gjeve avslag frå kommunen. Men saka vart påklaga av tiltakshavar, og kommunen tok klaga til følge og gav dispensasjon likevel.

Verknader av tiltaket

Det er gjeve dispensasjon for bruksendring frå driftsbygning til bustad. Gbnr. 23/1 og gbnr. 23/20 utgjer saman ei driftseining. Det er oppført våningshus, driftsbygning/løe og uthus på eigedomen. Landbrukseigedomen vert i dag nytta som fritidsbustad og har våningshus. Søkar har opplyst at våningshuset er i god stand og vert mykje brukt (som fritidsbustad).

Landbrukseigedomen består av om lag 607 daa, der om lag 18 daa er dyrka mark, om lag 21 daa er innmarksbeite og om lag 266 daa er skog. Det opplystast at dyrka mark som høyrer til garden er forpakta vekk/vert slått av ein nabo.



Flyfoto



Tiltak (gult)

Søknaden er mellom anna grunngeven med tiltakshavars ønske om å utnytte staden i større grad enn i dag og om mogleg busetje seg der.

Arealet er i kommuneplanen sett av til LNF-formål. På landbrukseigedomar i område som er sett av til LNF-formål i kommuneplanen er det som hovedregel berre lov å bygge det som er nødvendig for å drifte garden. Bakgrunnen for dette er at desse områda skal nyttast til landbruksproduksjon. Det

kan likevel gjevast dispensasjon for bustad nummer to på garden under visse forutsetningar. Ein føresetnad for å bygge bustad nummer to på garden er om det er nødvendig med kårustad av omsyn til drifta eller produksjonen. Type drift og omfanget av drifta vil vere relevante moment. Oppføring av ein kårustad kan mellom anna vere naudsynt for å sikre kontinuitet i gardsverksemda i samband med eit generasjonsskifte.

Det er ikkje drift på garden i dag, og soleis ikkje trong for hus nummer 2 av omsyn til drift eller produksjon.

Det sentrale i dispensasjonsvurderinga er om ein dispensasjon frå LNF-formålet set omsyna bak føresegn det dispenserast frå vesentleg til side, og om fordelane ved dispensasjonen er større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2.

Hovudomsynet bak LNF-formålet i kommuneplanen er å ivareta landbruks-, friluft- og naturinteressene i det området det her er tale om. For ein landbrukseigedom er ivaretaking av landbruksinteressene hovudomsynet. Vi viser i denne samanheng til vurderinga frå landbruksavdelinga ved kommunen i notat av 19.07.2023 som mellom anna peikar på negative verknader for landbruket :

«Dersom tiltaket vert godkjent, vil bruket stå att utan driftsbygning. Dette er negativt med omsyn til landbruket og arealressursane på garden. [...]

Dersom tiltaket vert tillate vil kostnadene ved å overta bruket i framtida verte høge. Det vil gjere det vanskelegare å overta bruket med sikte på landbruksdrift og fast busetting. I slike tilfelle vil det vere pårekneleg at det vil kunne oppstå eit press mot frådelling av eit av våningshusa på eigedomen. Heller ikkje dette er ein ønskjeleg utvikling. Landbruksavdelinga rår derfor ifrå dispensasjon som omsøkt.»

Ein ny bustad på eit bruk som ikkje er i drift, set klart omsyna bak føresegn det dispenserast frå (LNF-formålet) vesentleg til side. Lovgrunnlaget for å gje dispensasjon jf. pbl. § 19-2 er difor ikkje til stades. I kommuneplanen er det sett av eigne område for bygging av bustadar. Kommunesenteret Lonevåg med stort utval av bustader ligg ikkje langt unna, så omsyn til busetjing er heller ikkje relevant i denne saka.

For at ein skal kunne gje dispensasjon må òg fordelane vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering jf. pbl § 19-2 andre ledd andre setning. Vi vil i denne samanhengen peike på at personlege omsyn normalt ikkje kan få avgjerande vekt i dispensasjonssaker etter plan- og bygningslova. Fordelane ved å gje dispensasjon til bruksendring er av personleg karakter, og kan såleis ikkje tilleggast avgjerande vekt. Samfunnsinteressene, som er å verne om landbruksomsyn, veg etter vårt syn vesentleg tyngre. Fordelane ved å gje dispensasjon er i denne samanheng klart av privat karakter, medan ulempene i stor grad er av allmenn og samfunnsmessig karakter. Vi kan difor helle ikkje sjå at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene i denne saka.

Vi meiner elles at administrasjonen har gjort gode vurderingar i saka.

Konklusjon

Statsforvaltaren finn at dispensasjon i denne saka set omsyna bak LNF-formålet i kommuneplanen vesentleg til side, jf. pbl. § 19-2. I tillegg kan Statsforvaltaren heller ikkje sjå at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre setning. Dei juridiske vilkåra som må vere oppfylte for å kunne vurdere om det skal gjevast dispensasjon er dermed etter vårt syn ikkje oppfylte.

Statsforvaltaren klager difor på Osterøy kommune sitt vedtak av 30.08.2023, under saknummer 075/23, der det vart gjeve dispensasjon for bruksendring frå driftsbygning til bustad på gbnr. 23/1.

Dersom kommunen ikkje tek klagen til følge, skal saka sendast til Statsforvaltaren i Vestland. Statsforvaltaren vil deretter sende saka til Kommunal- og distriktsdepartementet for oppnemning av setjestaforvaltar som fattar endeleg avgjerd i saka.

Med helsing

Nils Erling Yndesdal
kommunaldirektør

Egil Hauge
seksjonsleiar

Klagen er send til partane, det har ikkje kome med merknader til klagen.

VURDERING

Kommunen kan ikkje sjå at det er kome nye moment i saka som gjev grunn til å endre vedtak i sak 075/23.

Konklusjon

Kommunedirektøren rår til at klage av 26/09/2023 ikkje vert teke til følge, og at kommunen sitt vedtak av 30/08/2023 saknr. 075/23 vert oppretthalde.

Saka vert send til Statsforvaltaren i Vestland for avgjerd, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33.

Vedlagte saksdokument:

Klage på vedtak - Dispensasjon	429208	15.11.2023
- Osterøy 23/1 - Kleppe Nordre		
- bruksendring løe til hus		
AcosSvarInn.xml	429209	15.11.2023
23/1 - Kleppe Nordre - Klage på	426008	15.11.2023
avslag på søknad om		
dispensasjon fra LNF-formål		
Oversende vedtak til	425997	15.11.2023
statsforvaltaren, dispensasjon -		
gbnr 23/1 Kleppe Nordre		
GBNR 23/1 i Osterøy kommune	424078	15.11.2023
- Oversending av uttale til		
orientering		
GBNR. 231 - Nordre Kleppe -	424079	15.11.2023
Søknad om bruksendring av løe		
til bustadføremål - Uttale		
23/1 - klage, svar på spørsmål	396101	15.11.2023
om handsamingstid etter		
jordlova		
231 - klage, svar på spørsmål	396102	15.11.2023
om handsamingstid etter		
jordlova.		
231 - klage, svar på spørsmål	382916	15.11.2023
om handsamingstid etter		
jordlova.		

Vedlagte saksdokument:

23/1 - klage	382510	15.11.2023
Melding om vedtak - Byggesak	376059	15.11.2023
GBNR 23/1 Kleppe Nordre - Søknad om dispensasjon frå LNF-føremål - bruksendring		
23/1 Kleppe Nordre - Søknad om dispensasjon - bruksendring frå løe til bustadhus - handsaming av klage	371834	15.11.2023
23/1 Kleppe Nordre - Søknad om dispensasjon frå LNF-føremål - bruksendring - avslag	361096	15.11.2023
23/1 - Kleppe Nordre - Klage på avslag på søknad om dispensasjon fra LNF-formål	368011	15.11.2023
Klage	368012	15.11.2023
GBNR 23/1 i Osterøy kommune - Oversending av uttale til orientering	424080	15.11.2023
GBNR. 231 - Nordre Kleppe - Søknad om bruksendring av løe til bustadføremål - Uttale	424081	15.11.2023
22/1525. Gbnr. 21/3 - Tilbakemelding	367332	15.11.2023
231 - Kleppe Nordre - Utvida klagefrist	363642	15.11.2023
21/3 Kleppe Nordre - Ber om utsatt klagefrist	363451	15.11.2023
23/1 - bruksendring	356716	15.11.2023
Kleppe	356717	15.11.2023
23/1 - Kleppe Nordre - Søknad om dispensasjon for bruksendring	354045	15.11.2023
Dispensasjonssøknad LNF	354046	15.11.2023
Oversiktskart nytt reinseanlegg	354047	15.11.2023
Profiler	354048	15.11.2023
Situasjonsplan minirensanlegg	354049	15.11.2023
131221		
Målsetting_Kleppe	354050	15.11.2023
Avkjøringsplan	354051	15.11.2023