

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-433/14, FA-
L42, HistSak-16/892

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato: 19.01.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
022/21	Utval for areal, plan og miljø	03.02.2021

**Klage på vedtak om avslag på søknad om bruksendring frå våningshus til uthus - gbnr 433/14
Hella
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/1360, datert 27.11.2020, vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Utval for areal, plan og miljø 03.02.2021:

Handsaming:

Framlegg frå Sveinung Toft-V:

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 20/1360, datert 27.11.2020 vert oppheva.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremålet LNF (landbruk/natur/friluftliv) for bruksendring av eldre våningshus med bygningsnummer 176 138 777 til uthus på gnr 433 bnr 14 på Hella på følgjande vilkår:

- Bygget skal ikkje kunna nyttast til varig opphald.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 , jf. pbl § 20-4 vert det gjeve løyve til bruksendring frå bustad til uthus.

Grunngevinga for vedtaket om dispensasjon etter § 19-2 i plan- og bygningslova er at ein dispensasjon i saka ikkje vesentleg vil setja til side omsynet bak byggeforbodet i LNF-området, samt at det ligg føre ei overvekt av fordelar i høve til ulemper knytt til tiltaket.

Omsyna bak byggeforbodet i LNF området er å ivareta landbruk, natur og friluftinteresser, slik at desse arealinteressene ikkje vert forringa eller får redusert kvalitet. Omsyna bak byggeforbodet i LNF-området vert difor ikkje vesentleg sett til side ved at det vert gjeve dispensasjon for bruksendring frå bustad til uthus. Det er ei ulempe at det vert gjeve dispensasjon, då byggeforbodet i LNF område i utgangspunktet vert praktisert strengt. Utvalet finn likevel at det er klart større fordelar enn ulemper med å gje dispensasjon i

denne saka.

Fordelane er som følgjer:

- Endring av bruken frå bustadhus til uthus på bruket vil ikkje medføre ulemper for ålmenne interesser knytt til miljø, friluftsløv, kulturminne, eller forringa kvaliteten til kulturlandskapet på staden, jf. dei omsyn LNF-føremålet på staden er meint å ivareta.
- Bygningen vil som uthus vera til nytte som lager for grønnsaker og til lager for utstyr som er viktige for drifta på bruket.
- Denne gamle bygningen er eit viktig historieforteljande element i landskapet på staden, og som eit nyare tids kulturminne har det verdi både for bruket og for bygda der det høyrer til.
- Bygningen er ein ressurs i seg sjølv, og ut frå eit reint bærekraftperspektiv er det uheldig om den må rivast. Bygningstømmeret i bygningen har i si tid fanga mykje CO2 (klimagass), og ei riving vil medføre at treverket sannsynlegvis vert brent eller kasta. Det vil vera negativt, for det gir utslepp av CO2.

Utval for areal, plan og miljø vurderer at omsyna bak forbodet mot bygging i dette LNF- området ikkje vert sett vesentleg til side som følgje av at den gamle bustaden vert bruksendra til uthus. I tillegg er fordelane klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Vilkår for å gje dispensasjon frå byggeforbodet i LNF området er difor oppfylt.

Utval for areal, plan og miljø viser til at etter pbl § 19-2 første ledd, så kan det setjast vilkår for dispensasjonen. I dette tilfellet meiner utvalet at det er rett å gje dispensasjon på bakgrunn av argumenta vist ovenfor. Vilkåret vil bidra til å sikre at omsyna bak byggeforbodet i LNF-området ikkje vert vesentleg sett til side.

Framlegget vart vedteke med 8 røyster (Sveinung Toft-V, Kenneth Taule Murberg-H, Ingrid Fjeldsbø-H, Ståle Hopland-Uavh, Heine Fyllingsnes-Uavh, Anne Grete Eide-Ap, Jogeir Romarheim-Krf, Malin Andvik-Krf)

Rådmannen sitt framlegg fekk 1 røyst og fall (Vigdis Villanger-Sp)

APM- 022/21 Vedtak:

Klagen vert teke til følgje og vedtak i sak 20/1360, datert 27.11.2020 vert oppheva.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremålet LNF (landbruk/natur/friluftliv) for bruksendring av eldre våningshus med bygningsnummer 176 138 777 til uthus på gnr 433 bnr 14 på Hella på følgjande vilkår:

- Bygget skal ikkje kunna nyttast til varig opphald.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 , jf. pbl § 20-4 vert det gjeve løyve til bruksendring frå bustad til uthus.

Grunngjevinga for vedtaket om dispensasjon etter § 19-2 i plan- og bygningslova er at ein dispensasjon i saka ikkje vesentleg vil setja til side omsynet bak byggeforbodet i LNF-området, samt at det ligg føre ei overvekt av fordeler i høve til ulemper knytt til tiltaket.

Omsyna bak byggeforbodet i LNF området er å ivareta landbruk, natur og friluftinteresser, slik at desse arealinteressene ikkje vert forringa eller får redusert kvalitet. Omsyna bak byggeforbodet i LNF-området vert difor ikkje vesentleg sett til side ved at det vert gjeve dispensasjon for bruksendring frå bustad til uthus. Det er ei ulempe at det vert gjeve dispensasjon, då byggeforbodet i LNF område i utgangspunktet vert praktisert strengt. Utvalet finn likevel at det er klart større fordelar enn ulemper med å gje dispensasjon i

denne saka.

Fordelane er som følgjer:

- Endring av bruken frå bustadhus til uthus på bruket vil ikkje medføre ulemper for ålmenne interesser knytt til miljø, friluftsliv, kulturminne, eller forringa kvaliteten til kulturlandskapet på staden, jf. dei omsyn LNF-føremålet på staden er meint å ivareta.
- Bygningen vil som uthus vera til nytte som lager for grønsaker og til lager for utstyr som er viktige for drifta på bruket.
- Denne gamle bygningen er eit viktig historieforteljande element i landskapet på staden, og som eit nyare tids kulturminne har det verdi både for bruket og for bygda der det høyrer til.
- Bygningen er ein ressurs i seg sjølv, og ut frå eit reint bærekraftperspektiv er det uheldig om den må rivast. Bygningstømmeret i bygningen har i si tid fanga mykje CO2 (klimagass), og ei riving vil medføre at treverket sannsynlegvis vert brent eller kasta. Det vil vera negativt, for det gir utslepp av CO2.

Utval for areal, plan og miljø vurderer at omsyna bak forbodet mot bygging i dette LNF- området ikkje vert sett vesentleg til side som følgje av at den gamle bustaden vert bruksendra til uthus. I tillegg er fordelane klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Vilrå for å gje dispensasjon frå byggeforbodet i LNF området er difor oppfylt.

Utval for areal, plan og miljø viser til at etter pbl § 19-2 første ledd, så kan det setjast vilkår for dispensasjonen. I dette tilfellet meiner utvalet at det er rett å gje dispensasjon på bakgrunn av argumenta vist ovenfor. Vilkåret vil bidra til å sikre at omsyna bak byggeforbodet i LNF-området ikkje vert vesentleg sett til side.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 433/14 Hella
Adresse: Radøyvegen 2094, 5936 Manger
Tiltakshavar/eigar: Øivind Eikefet
Klagar: Øivind Eikefet representert av Sivilarkitekt Mette Kyed Thorson

Saka gjeld klage på delegert vedtak i sak 20/1360, datert 27.11.2020, om avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF (landbruk-natur og friluftsliv) og avslag på søknad om løyve til bruksendring av eldre våningshus til uthus.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremålet LNF (landbruk/natur/friluftsliv) for bruksendring av eldre våningshus med bygningsnummer 176 138 777 til uthus.

Når dispensasjonen vert avslått vert også søknaden om løyve til bruksendring avslått.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.»

Søknaden gjeld bruksendring av det gamle våningshuset til uthus. Eit uthus er ein frittliggande bygning som ikkje kan nyttast til bustadføremål. Uthus skal ikkje innreiast eller stå fram som ei sjølvstendig bueining. Det er opplyst at uthuset skal nyttast til oppbevaring av verktøy til bruk for vedlikehald av garden samt oppbevaring av grønsaker i kjellaren. Eigedomen har pr. dags dato to våningshus – eit gamal og eit nyoppført.

Historikk

Hausten 2013 vart det søkt etter jordlova å byggje nytt våningshus på eigedomen utan å rive det gamle våningshuset. Det vart gjeve endeleg avslag på søknaden den 19.03.2014. Den 22.04.2014 var det sendt inn ny søknad om å føre opp nytt våningshus på garden, men med den endring at det gamle våningshuset skulle rivast slik at det kun vart eit våningshus på garden. Det vart deretter gjeve omdisponeringsvedtak etter jordlova § 9 på det vilkår at det gamle våningshuset på garden vart riven før nytt våningshus vart teke i bruk. Dette var anset å vere i samråd med jordlova § 9.

I rammeløyve av 08.06.2016 vart det godkjent oppført ny bustad med garasje og bod på eigedomen etter plan- og bygningslova. Det vart sett vilkår om at det gamle våningshuset vart riven før bustaden vert teke i bruk (bruksløyve) til det nye våningshuset.

Tidspunktet for riving av det gamle våningshuset er endra frå bruksløyve til ferdigattest med endringsvedtaket av 31.08.2020. Det er gjeve vedtak om midlertidig bruksløyve same dag. I følgje vedtaket er vilkåret er no knytt til at det skal vere avklart om det gamle våningshuset er bruksendra til bod/lager eller riven før det kan søkjast om ferdigattest for tiltaka på eigedomen. Tidspunkt for ferdigattest er satt til 31.08.2022.

Det eldre våningshuset har bygningsnummer 176 138 777. Det er opplyst at våningshuset ikkje har vore bebudd sidan 1985 og nyttast hovudsakleg som lager/bod.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar om avslag på bruksendring av eldre våningshus til uthus.

Klagerett og klagefrist

Part i saka har klagerett.

Vedtak i sak 20/1360, datert 27.11.2020 er sendt ut same dag. Klagen er mottatt innan den 15.12.2020 og er mottatt innan klagefristen.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte den 20.01.2021 og blir handsama innan 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.

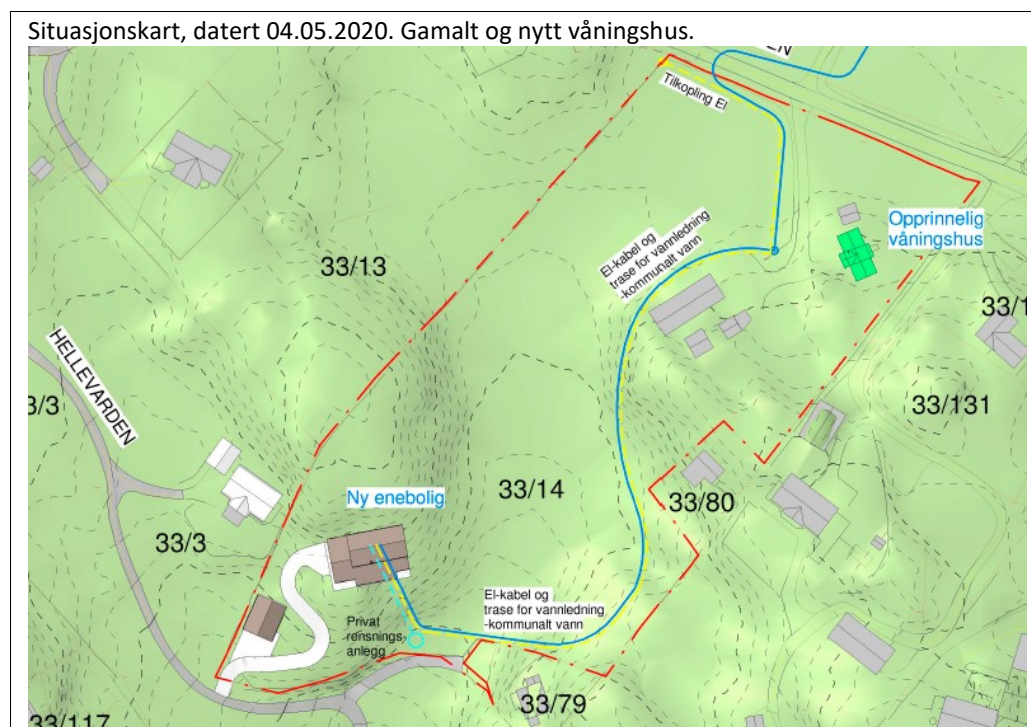
Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-føremål og eksisterande spreidd busetnad.

Dispensasjon

Tiltaket er ikkje i samsvar med arealføremålet og krev dispensasjon frå LNF-føremålet.

Kart/foto



Bilete av det eldste våningshuset – mars 2020



Fasade mot øst



Fasade mot vest

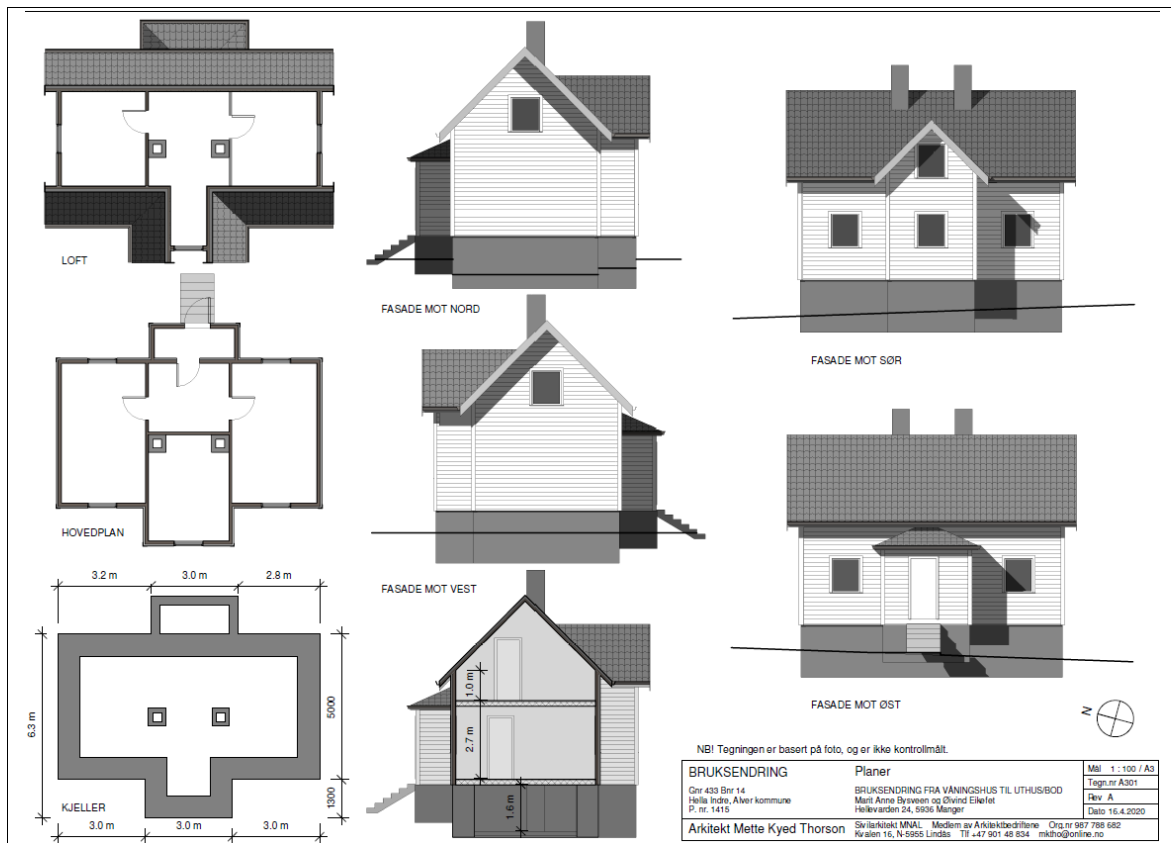


Fasade mot sør



Fasade mot nord

Plan- snitt og fasadeteikningar



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Garden har ikkje bu- og driveplikt, men skal vedlikehalde eit areal på ca. 60 mål inkludert 8 mål produktiv skog. Det eldste våningshuset vil kunne nyttast til oppbevaring av verktøy til bruk for vedlikehald av garden samt oppbevaring av grønsaker i kjellaren. Våningshuset kan på denne måten nyttast vidare som eit uthus til garden.

Det bør ikkje vere naudsynt å søkje dispensasjon frå LNF-føremålet for bruksendringa då det eldste våningshuset ikkje tar dyrkbar mark og Landbruksavdelinga har antyda det same. Det eldste våningshuset er ein del av gardenes kulturhistorie. Tilstanden til våningshuset er så dårleg at bustaden er ubeboeleg og kan ikkje endrast til ein bustad for varig opphald utan store påkostningar.

Klagar ber om tilbakemelding på kvifor det vart satt krav om biletdokumentasjon av det eldste våningshuset ved behandling av søknaden.

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

VURDERING

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

«Omsynet bak LNF-føremålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er eit mål å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

I LNF-områda er det berre høve til å føra opp nødvendige bygningar og anlegg knytt til stadbunden primærnæring. Nye bygg skal plasserast i tilknytning til driftssenteret og verta ein del av den eksisterande tunskipnaden.

Oppføring av ny bustad knytt til landbruket kan berre tillast når det vert dokumentert at det er nødvendig på grunn av tradisjonell landbruksdrift på garden. Rammeløyvet til oppføring av ny bustad på eigedomen vart på derfor gitt på vilkår av at eksisterande bustad vart riven. Dette var også i samsvar med søknaden om rammeløyve der det vart gjort greie for at eksisterande bustad skulle rivast. Det vart sett vilkår i løyvet om at bustaden måtte vera riven før det vart gitt mellombels bruksløyve for ny bustad. Tidspunktet for riving vart i endringsvedtak datert 31.08.2020 sett til tidspunkt for ferdigattest.

Eit uthus er ein frittliggande bygning for oppbevaring av utstyr og liknande. Bygningen kan ikkje brukast til å bu i eller ha rom for varig opphald som stove, kjøkken, soverom eller bad.

Når det no vert søkt om å behalda det eldre våningshuset vil grunnlaget for byggeløyvet som er gitt for den nye bustaden falla vekk. Dersom det gamle våningshuset reelt sett vert omgjort til eit uthus vil dei faktiske forhold endra seg og grunnlaget for ny bustad bestå. Men vi kan vanskeleg sjå at det lar seg gjera å endra våningshuset til eit uthus. Bygget framstår som eit bustadhus både ute og inne, og kan vanskelig framstå som noko anna. Bygget må etter vår vurdering endrast vesentleg for å kunne vurderast som eit uthus. Vi kan ikkje sjå at det kan la seg gjera utan vesentleg endring, riving og ombygging.

Ved bruksendring slik det er søkt om vil det etter vår vurdering verta lagt til rette for to våningshus på garden. For at kommunen skal kunne gje dispensasjon er det derfor vesentleg at bygget reelt er og framstår som et uthus og ikkje kan tilbakeførast til våningshus med enkle grep.

Kommunen har fleire liknande saker der ein ønskjer å føra opp nytt bustadhus og bruksendra det gamle huset til anneks eller uthus. Dette er ei utvikling som kommunen ikkje ønskjer og som etter vår vurdering vil gje ein uheldig presedensverknad som på sikt vil setja omsynet til LNF-føremålet vesentleg til side. I dette tilfellet er vilkåret som er sett om riving i rammeløyve også i tråd med søknad.

Når omsynet bak arealføremålet vert sett vesentleg til side er det ikkje grunnlag for å vurdera fordelar og ulemper ved tiltaket. Søknaden om dispensasjon vert avslått.»

Klagar har bedt om tilbakemelding på kvifor det vart satt krav om innsending av biletdokumentasjon. Kommunen har vurdert det nødvendig å innhenta biletdokumentasjon i saka som grunnlag for vår vurdering av bustaden sin tilstand og bruk.

Det føl av pbl § 19-2 at kommunen kan gje dispensasjon. Det er ingen som har krav på å få dispensasjon. Det skal heller ikkje vera kurant å fråvika lov eller planar utan at dette er grundig og fagleg grunnitt. Søknaden er avslått etter ei samla vurdering av dei forhold som gjer seg gjeldande.

Ved bruksendring av eit bygg må bygget framstå som det ein bruksendrar til. I dette tilfellet kan administrasjonen ikkje sjå at det er grunnlag for å bruksendra bygget til uthus då bygget klart framstår som ein bustad utad. Bygget må vere vesentleg mindre og omformast for å ikkje sjå ut som ei sjølvstendig bueining. Bygget si storleik og utforming må såleis endrast. Sjølv om bustaden utan kjøkken/bad og utan innvendige kvalitetar innhaldsmessig kan framstå som eit uthus, må bustaden med sin storleik og ytre utsjånad også framstå som eit uthus. Det gjer ikkje bygget i dag.

Utgangspunktet er at bygget sitt indre må harmonisere med bygget sitt ytre. Det eldste våningshuset sitt ytre harmoniserer ikkje med utsjånad til eit uthus. Det ser ut som eit bustadhus. Dette inntrykket vert forsterka i vår sak då tiltakshavar holdar på å renovere bustaden utad med å skifte fasadekledning og takrenner.

Det er administrasjonen si oppfatning at dersom ein godkjenner endring av eksisterande bustad til uthus på bakgrunn av at bustaden ikkje har kjøkken/bad eller andre naudsynte kvalitetar for ein bustad med det føremål å nytte bygget til oppbevaring, så vil dette kunne gi ein ny og uheldig praksis i kommunen. Andre landbrukseigedomar vil kunne påberope seg likebehandling. Dei vil kunne søkje kommunen om omgjerung av det eldste våningshuset til uthus for så å føre opp ny bustad.

Vilkåret om riving var opprinneleg gjeve då det ikkje er naudsynt med to våningshus på garden. Dette omsynet gjer seg gjeldande framleis. Dersom vilkåret om riving fell bort, har eigedomen i realiteten to sjølvstendige bueiningar i form av gammalt og nytt våningshus uavhengig av deira bygningstekniske tilstand.

Konklusjon

Det er rådmannen si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagane skal takast til følge og vedtaket gjerast om.

På denne bakgrunn når rådmannen til at klagen ikkje 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 undertekna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngevast, 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 setjefylkesmann. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjefylkesmann 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:

31.08.2020	Midlertidig brukstillatelse ny bustad med garasje og bod - gbnr 433/14 Hella indre	1437668
31.08.2020	Endringsvedtak - Endring av vilkår gjeve i rammeløyve knytt til ny bustad og garasje med bod - gbnr 433/14 Hella indre	1437610
31.08.2020	Søknad om bruksendring frå våningshus til bod/uthus - gbnr 433/14 Hella indre	1437582
31.08.2020	C1 Kvittering for nabovarsel	1437585
31.08.2020	C2 Gjenpart av nabovarsel	1437586
31.08.2020	C6 Nabomerknad fra Linda Hella	1437590
31.08.2020	C7 Svar på nabomerknad til Linda Hella	1437591
31.08.2020	D1 Situasjonsplan	1437592
31.08.2020	E1 Plan, snitt og fasader - Gl. våningshus	1437593
31.08.2020	F1 Følgdebrev, Søknad om endring og dispensasjon	1437594
31.08.2020	F2 Kopi av rammeløyve	1437595

31.08.2020	I1 Kopi av uttale fra landbrukskontoret for Radøy m. fl.	1437597
31.08.2020	Q2 Avkøyrslø Fv 409 - Hella - Radøy	1437600
15.12.2020	Klage på avslag bruksendring og disp., SAK 20-1360	1488452
27.11.2020	Avslag på søknad om bruksendring frå våningshus til uthus - gbnr 433/14 Hella indre	1472912
28.09.2020	Uttale på dispensasjonssøknad fra LNF-føremål - gbnr 433/14 Hella indre	1451606
09.09.2020	Uttale frå landbruksavdelinga til søknad om bruksendring - gbnr 433/14 Hella indre	1443121
08.09.2020	Uttale frå Plan og Analyse - søknad om bruksendring frå våningshus til bod/lager/uthus - gbnr 433/14 Hella indre	1441840