



Arkoconsult As  
Postboks 103  
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referansar:  
Dykkar:  
Vår: 22/1525 - 22/15961

Saksbehandlar:  
Sture Helle  
sture.helle@osteroy.kommune.no

Dato:  
29.06.2022

## 23/1 Kleppe Nordre - Søknad om dispensasjon frå LNF-føremål - bruksendring - avslag

**Administrativt vedtak. Saknr: 187/22**

**Tiltakshavar:** Geir Åge Mjelstad  
**Eigedom:** Gbnr: 23/1  
**Søknadstype:** Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

### Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-føresegna for bruksendring av fjøs til bustad på gnr. 23 bnr. 1. Landbrukseigedom vert nytta som fritidsbustad og har våningshus.

### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Trong for tilleggskommunikasjon vart meldt til Geir Åge Mjelstad ved e-post av 30/5/2022, der følgjande dokumentasjon vart etterspurd:

Skal driftsbygning byggast om eller rivast?

Er det råd å få foto av denne driftsbygningen?

Om dette er ein del av næringsretta tiltak på landbrukseigedom, er det laga ei prosjektskildring av dette med kostnadskalkyle?

Kva tilstand har det eksisterande våningshuset?

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå tiltakshavar 30/05/2022:

*Vedlagt noen bilder som viser eksisterende våningshus og driftsbygning, samt litt inntrykk av plassen.*

*Våningshuset er godt vedlikeholdt og blir i dag hyppig benyttet som fritidsbolig. Driftsbygning er ikke i bruk, men skal ikke rives. Låvedel over fjøs ble sikret og bygget opp igjen for ca 40 år siden. Venstre del som var et råteskadet grindabygg over møkkjeller, og hvor taket var lekk flere steder, er sikret med nytt tak og reetablert som et komplett grindabygg. Det er grunnmurer som er murt opp av min bestefar, Andreas*

Mjelstad, som på tidlig 1900 tall var en svært anerkjent murer, snikker og bygningsmann. Brukarene ved Mæle bro, Skistad bro og Flatevad bro, har han vært sentral i byggingen av. Jeg har stor interesse i å bevare bygningene og stedet. Ser det også som aktuelt å flytte bostedsadresse dit, men må vurdere fremtid ut fra hva som er mulig å skape på stedet.

Ønsker å bygge om hele driftsbygningen til bolig, da dette vil skape grunnlag for å kunne bo på stedet og kombinere bygningene med utleie, turisme bl.a. Det er ikke lagt konkrete planer for å etablere aktivitet på gården, men mulighetene er mange. Dette gjelder både for dyrking av grønnsaker, bær og frukt, men også å utnytte innmark videre som i dag hvor en bonde slår jorden og mulighet for å la sauer beite i utmark, gitt løsninger sammen med potensielle bønder. Utleiemulighet er stor for både sykkelturister og fotturister, områder hvor jeg selv er aktiv.

Driftsbygning fungerer i dag som lagerplass, for mye som enten kan ryddes/kastes eller gjenvinnes. Den skal ikke rives, men har et sterkt ønske om å skape liv og aktivitet der. Jeg har i svært mange av mine over 40 år i DNB, jobbet med prosjekter og prosesser av både mindre og stort omfang. Har derfor god kompetanse til å lage utviklingsplaner og kostnadskalkyler og organisere tiltak. Det er imidlertid ikke utarbeidet noe for søknadene her, som gjelder bruksendring for driftsbygningen. Det kommer i neste omgang, når det forhåpentlig gis tillatelse til å utvikle stedet, innenfor de rammer som settes.

Jeg har slektstilknytning til gården som jeg finner tilbake til 1600 tallet. Har selv 4 barn som setter stor pris på stedet, og hvor det er interesse for på sikt kunne både bo og utvikle stedet videre.

Håper dette er dekkende for vedlagte spørsmål. Om ønskelig er det også mulig å gjennomføre befarings.

Hilsen Geir Åge

Søknaden var komplett og klar for handsaming 02/06/2022 dato og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. forskrift om byggesak (SAK) § 7-2 er 12 veker.

#### **Planstatus**

Landbrukseigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-område.

#### **Dispensasjon**

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føresegna.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:

**SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL – LNF**

**GBNR. 23/1 OSTERØY KOMMUNE**

#### **Saksforhold**

I forbindelse med fremtidig søknad om tiltak, må det søkes om dispensasjon. Tiltaket gjelder bruksendring av løe til bolig (evt. fritidsbolig om kommunen mener dette er en bedre løsning)

samt installasjon av minirensanlegg, Tiltakshaver er Geir Åge Mjelstad.

Eiendommen ligger innenfor det som i kommuneplanens arealdel (KPA) er avsatt til LNF –formål. Dvs. at alle tiltak, som ikke direkte kan knyttes til landbruk, natur eller friluftformål, krever dispensasjon for å kunne gjennomføres.

Da det er usikkert om dispensasjon kan gis for disse formål, ønsker en å prøve dispensasjonssøknaden først og evt. sende inn komplett byggesøknad i etterkant dersom den godkjennes. Tegninger er vedlagt som viser hvordan driftsbygningen kan bruksendres.

Regelverk

Plan –og bygningslovens § 19-2, 2. og 3. ledd lyder:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler. Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på

dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.»

Grunner for å gi dispensasjon

I Forholdet til jordlovens § 9:

Formålet med forbudet mot omdisponering er å verne produktive arealer og jordsmonnet. Det grunnleggende formålet med bestemmelsen er jordvern, det vil si å sikre matproduserende areal. Videre følger det av bestemmelsens andre ledd at det kan gis dispensasjon fra bestemmelsen om bruk av dyrka og dyrkbar jord dersom den etter en samlet vurdering av forholdene finner at jordbruksinteressene bør vike. Etablering av bolig i eksisterende løe, vil ikke få noe innvirkning på eksisterende landbruksjord. Det vises i denne forbindelse til at det foreligger en slåtteavtale med nabobonden, slik at kulturlandskapet og tilgjengelig dyrkbar mark holdes ved like. En bruksendring av allerede eksisterende bygningsmasse vil ikke påvirke disse forhold, da bygningsmassen forblir uendret. Basert på ovennevnte forhold, vil tiltaket ikke komme i konflikt med jordvernet etter jordlovens § 9.

II Dispensasjon fra LNF- formålet:

Formålet med å regulere til LNF er å sikre en fornuftig og bærekraftig utnyttelse av landbruk, natur og friluftsområdene. Videre er tanken at man, ved å sette restriksjoner på å bygge til andre formål, ivaretar allmennhetens tilgang til nevnte områder.

I denne saken er det snakk om bruksendring av eksisterende løe til boligformål, samt anleggelse av minirensanlegg. Bakgrunnen for tiltaket er tiltakshavers ønske om å utnytte stedet i større grad enn i dag og om mulig bosette seg der. Tiltakshaver har også barn som har sterke bånd til stedet og et ønske om styrket tilhørighet. En dispensasjonssøknad vil ikke utfordre disse hensyn i vesentlig grad. Arealene vil ikke bli ytterligere privatisert ettersom driften i det vesentlige allerede er avvirket. Låven er ikke nødvendig i landbruksøyemed. Det er mange år siden denne var i bruk, og driften har mer eller mindre opphørt siden det ikke har bodd folk på gården fast siden midten av 1970- tallet. Beitemark er imidlertid ivaretatt gjennom slåtteavtale. En bruksendring av løen vil ikke få noen betydning for disse forhold. Vi kan heller ikke se at en bruksendring til boligformål vil føre til en økt privatisering av arealet. Det at bygget bruksendres vil på ingen måter hindre allmennhetens tilgang til nevnte område da dette er et eksisterende bygg og situasjonen forblir omtrentlig det samme. Det har ikke tidligere vært naturlig for allmennheten å benytte seg av dette område da løen ligger innenfor gårdstunets private sone.

Videre er det ikke fare for at det biologiske mangfoldet blir truet. Dersom bruksendringen godkjennes vil det bli installert minirensanlegg som ivaretar disse forhold. Mange småbruk på Vestlandet har utfordringer knyttet til å klare dagens driftskrav og næringen er preget av nedleggelse. Det er da naturlig å vurdere

andre måter å utnytte disse småbrukene på, som ikke nødvendigvis har tilknytning til tradisjonelt LNF-formål. Tiltakshaver ønsker å fokusere fremtidig bruk i retning av aktiviteter i tilknytning til naturen. Stedet ligger svært sentralt til for aktivitet som fotturer, sykkelturet etc. noe som tiltakshaver ønsker å videreutvikle. For å få dette til, ønsker tiltakshaver å ha sin base på gården, noe bruksendring fra løe til bolig/fritidsbolig legger til rette for. Ut fra en samlet vurdering, mener vi at en dispensasjon ikke vesentlig tilsidesetter de hensyn som ligger bak LNF-formålet i denne saken.

*Fordeler og ulemper:*

*Ulempene ved å tillate dispensasjon er at bygninger som opprinnelig var oppført for å brukes som del av gårdstriften ikke lenger er tilgjengelig for driften ved at de bruksendres til annet formål.*

*Fordelene ved å gi dispensasjon er at en sikrer videre aktivitet på bruket og at bygninger og kulturlandskap holdes i hevd. På den måten sikrer en at bygningsmasse vedlikeholdes også for fremtiden. I denne forbindelse foreslår tiltakshaver å sette i stand et gammelt verkstedsbygg som nå kun vises på gamle kart og der bare gamle grunnmurer står igjen. Her kan det være aktuelt med sauefjøs på sikt. Dersom det gis dispensasjon, vil dette kunne realiseres. En bruksendring vil videre sikre bosetting på gården, slik at en kan fortsette videreutvikling med fokus på hverdagsturisme mm. Dette vil også sikre allmennhetens muligheter til å bruke området på sikt.*

*Avslutningsvis ønsker vi å fremheve at ved å gi dispensasjon sikrer man en hensiktsmessig utvikling av eiendommen uten at det går på bekostning av tilgjengelig dyrkbar mark. Basert på de nevnte forhold ovenfor finner vi at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.*

*Etter dette vil en dispensasjon ikke vesentlig tilsidesette de hensyn som ligger bak LNF-formålet. Videre vil fordelene være klart større enn ulempene, jfr. pbl. § 19-2.*

*Vilkårene er således oppfylt og det bør gis dispensasjon.*

*Vennlig hilsen*

*Inge A. Johannessen*

#### **Uttale frå anna styresmakt**

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

#### **Nabovarsel**

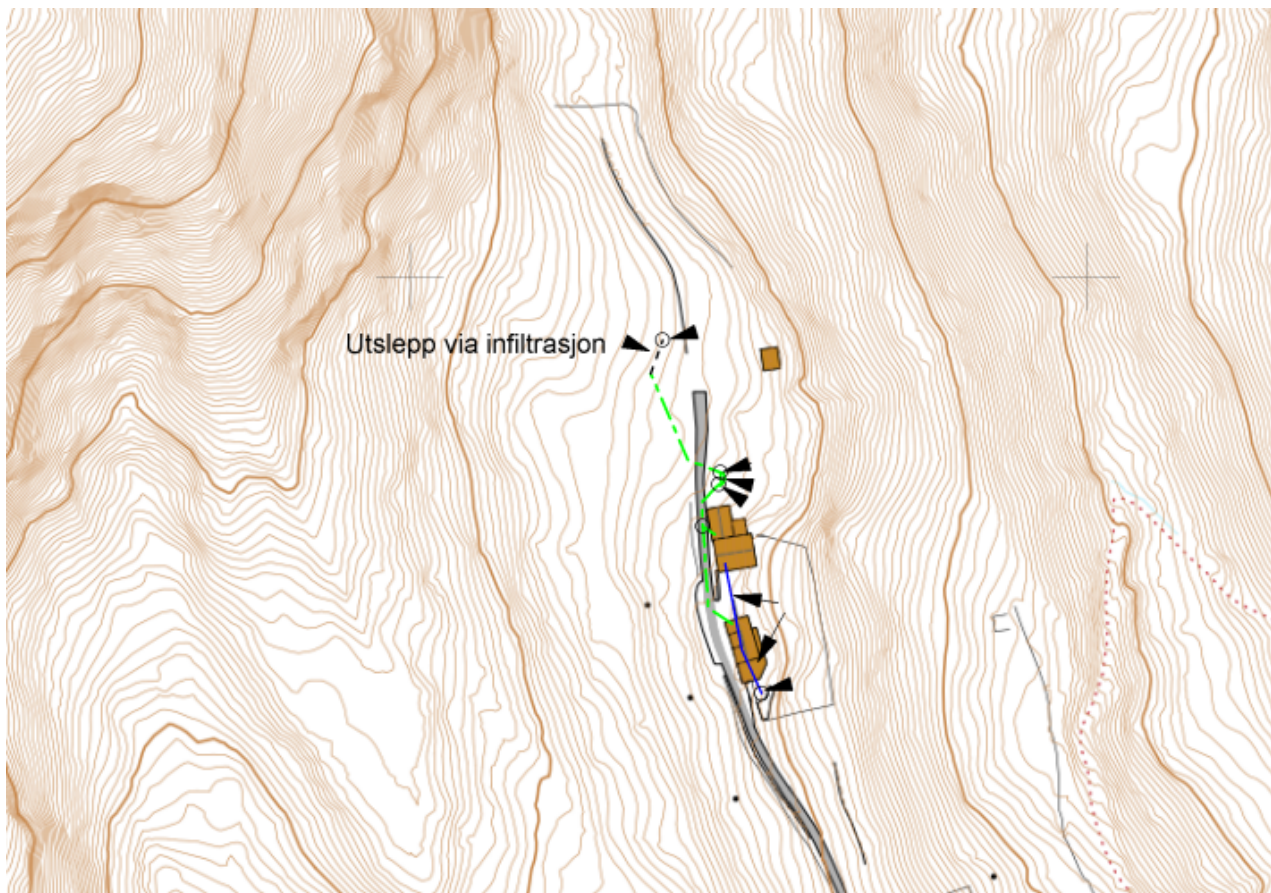
Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

#### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan vedlagt søknad. Eksisterende våningshus i sør, fjøs nord for dette.

Utsnitt av motteken situasjonsplan:



## VURDERING:

### Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempe, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, jordvern, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Føremålet med byggesakshandsaming etter plan- og bygningslova er mellom anna å sikre at tiltak vert i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.



*Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.*

Forvaltningspraksis i kommunen er ikkje å gje dispensasjon for omdisponering av landbruksbygg til bustad.

Føremålet med lova er mellom anna å sikre at tiltak vert utført i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.

Omsyna bak reglane det er søkt om dispensasjon i frå er mellom anna planmessig utbygging og landbruk

Ulemper med dispensasjon vil mellom anna vere negative verknader for landbrukseigedomen.

Fordelar med dispensasjon vil mellom anna vere grunneigar sine ynskje om utvikling av eigedomen.

Rådmannen vurderer saka som negativ for landbrukseigedomen, at denne ikkje er i drift gjer tiltaket meir negativt enn om garden var i sjølvstendig drift og tiltaket var ein del av driftsgrunnlaget. Dispensasjon for slik omdisponering av driftsbygning vil gje presedens for alle liknande saker. Dersom søkjar hadde vore busett på eigedomen, drifta næringsgrunnlaget her og kome med driftsplan som synte inntekter til gardsdrifta ville saka vorte vurdert annleis. Slik fakta er pr dato er landbrukseigedomen nytta til fritidsbruk, og unntaka som er vist i Veileder H-2401 Garden som ressurs gjeld ikkje.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at landbruksinteressene går føre fritidsinteressene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra ikkje er oppfylt for å gje dispensasjon frå LNF til omdisponering av fjøs til bustad på gnr. 23 bnr. 1. Arealdisponeringsomsyna som kommuneplanen skal ivareta vert direkte råka. Omsyna bak reglane det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert vesentleg tilsidesett dersom det vert gjeve dispensasjon til tiltaket.

Kommunen har difor kome fram til at det ikkje er føremålstenleg å gje dispensasjon, og dermed avslår dispensasjonssøknaden, jf. plan- og bygningslova § 19-2, 2. ledd, 1. punktum.

#### **Vurdering etter naturmangfaldslova**

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland/Statsforvaltaren i Vestland.

Kommunen finn at tiltaket ikkje vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

#### **Rådmannen sitt vedtak:**

**"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF-område for bruksendring av løe til bustad på gnr. 23 bnr. 1."**

#### **Mynde**

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.

#### **Klage**

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen

er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b. Det er høve til å be om utsett iverksetjing, jf. forvaltningslova § 42, 1. ledd. Part har rett til å sjå dokumenta i saka, jf. forvaltningslova § 27, 3. ledd, jf. §§ 18 og 19.

Dersom tiltak vert sett i verk før klagefristen er ute eller utan at det føreligg eit positivt endeleg vedtak etter handsaming av eventuell klage, er eventuell retting av tiltak tiltakshavar sitt ansvar.

### Til orientering

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 187/22

### Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

Kode	Skildring	Tal	Sum kr.
9.1.2	Dispensasjon som gjeld arealføremål i plan	1	17 600,-
	<b>Totalt gebyr å betala</b>		<b>17 600,-</b>

Art	Ansvar	Teneste	Kostnadsstad	Prosjekt	Mva/Mva.k	Debet	Kredit
16200	69000	3021					17 600,-

Tiltakshavar vil få tilsendt krav på gebyr for sakshandsaminga.

### Klage

Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Med helsing

Hege Eeg  
einingsleiar

Sture Helle  
Sakshandsamar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

### Mottakarar:

Arkoconsult As  
Geir Åge Mjelstad

Postboks 103  
Vollavegen 27b

5291  
5261

VALESTRANDSFOSSEN  
INDRE ARNA