

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
102/22	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	28.09.2022
	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	
075/23	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	30.08.2023

Saksbehandlar	ArkivsakID
Sture Helle	22/1525

23/1 Kleppe Nordre - Søknad om dispensasjon - bruksendring frå løe til bustadhus - handsaming av klage

Vedlegg:

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

23/1 - Kleppe Nordre - Klage på avslag på søknad om dispensasjon fra LNF-formål

Klage

GBNR 23/1 i Osterøy kommune - Oversending av uttale til orientering

GBNR. 231 - Nordre Kleppe - Søknad om bruksendring av løe til bustadføremål - Uttale

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen sitt vedtak av 29/06/2022 saknr.187/22 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje teke til fylgje. Saka vert send til Statsforvaltaren i Vestland for vidare handsaming, jf. plan- og bygninglova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33."

Plan- og kommunalteknisk utval - 102/22

PL - behandling:

Kari L. Mjøs gjorde slikt framlegg:

"Saka vert utsett. Administrasjonen får i oppdrag av PTU å oppfordre søkjar til å søkje om tiltaket også etter jordlova. Saken vert tatt opp igjen når jordlovsvedtaket er tatt."

AVRØYSTING UTSETTING:

Utsettingsframlegget vert vedteke 4 røyster mot 1 røyst.

PL - vedtak:

Saka vert utsett. Administrasjonen får i oppdrag av PTU å oppfordre søkjar til å søkje om tiltaket også etter jordlova. Saken vert tatt opp igjen når jordlovsvedtaket er tatt.

Plan- og kommunalteknisk utval - 075/23

PL - behandling:

Utvalet sette fram slikt fellesframlegg:

"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. 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 grunngevinga i dispensasjonssøknaden."

AVRØYSTING:

Utvalet sitt framlegg vert samrøystes vedteke

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. 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 grunngevinga i dispensasjonssøknaden.

Saksopplysningar:

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: 32/1

Tiltakshavar/eigar: Geir Åge Mjeldstad

Søkjjar for heimelshavar: Arkoconsult AS

Klagar for heimelshavar: Arkoconsult AS

Klage motteken: 20/08/2022

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for bruksendring av løe til bustad.

Det vart gjeve avslag i vedtak datert 29/06/2022. Det vart gjeve forlenga frist for innsending av klage i saka.

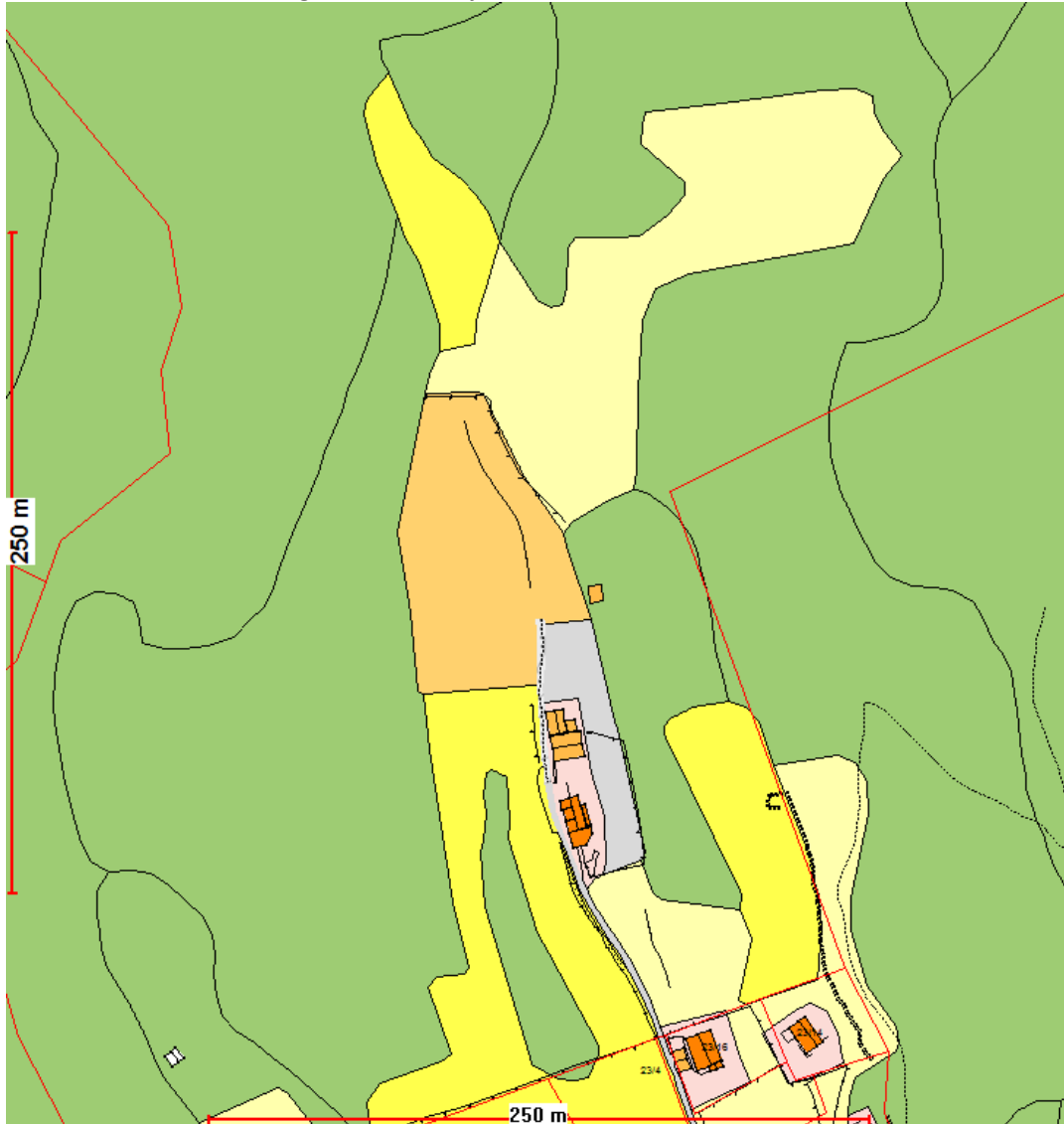
Det er motteke klage på vedtaket av Arkoconsult A/S den 20/08/2022.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-område. Tunet på landbrukseigedomen har våningshus og fjøs/løe rett nord for dette. Det er denne bygningen som søkjar vil bruksendre til hytte eller bustad.

Kart/Foto

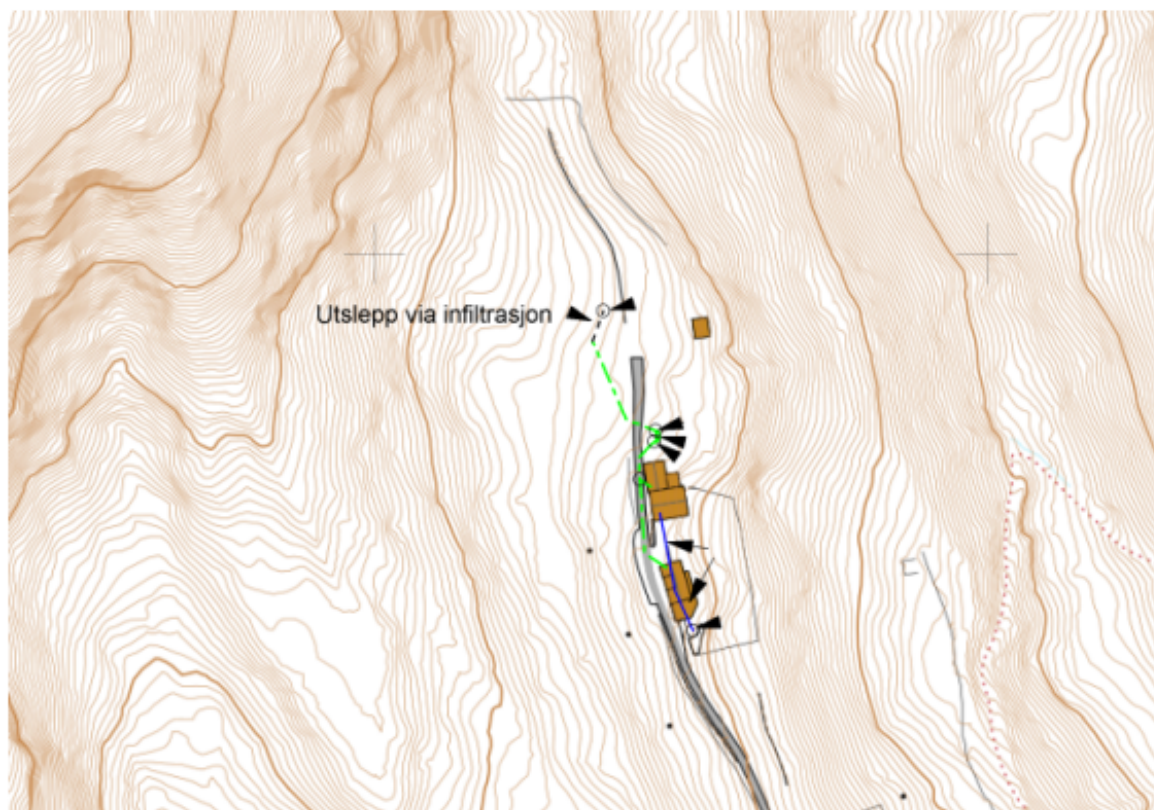
Utsnitt AR5 M=1:2000 eigedomen sine jordbruksareal



Ortofoto M=1:1000



Utsnitt av motteken situasjonsplan:



Klage

Klagen gjeld avslag på dispensasjon for bruksendring av fjøs/løe til bustad/hytte og klagar ynskjer følgjande endringar i vedtaket det er klaga på:

Deres ref.:
22/1525

Vår ref.:
2021245

Dato:
20.08.2022

KLAGE PÅ AVSLAG PÅ SØKNAD OM DISPENSASJON FRA LNF- FORMÅL 4630-23/1

Saksforhold

Det ble 16.05.2022 sendt inn søknad om dispensasjon fra LNF- formål. Bakgrunnen var tiltakshavers ønske om å bruksendre eksisterende løe på gården, til boligformål (evt. fritidsformål).

Kommunen avsto dispensasjonssøknaden 29.06.2022. Begrunnelsen er kommunens forvaltningspraksis mot å gi dispensasjon i disse sakene. Avgjørende er at tiltakshaver ikke bor på gården og drifter næringsgrunnlaget på selvstendig grunnlag. En har etter en samlet og konkret vurdering kommet til at landbruksinteressene må gå foran fritidsinteressene.

Tiltakshaver er uenig i kommunens vurdering og vil herved påklage vedtaket. Begrunnelsen knytter seg til mangler ved saksbehandlingen.

Vedtaket ble mottatt 29.06.2022. Anmodning om utsatt klagefrist til 20.08.2022 ble godkjent av kommunen i brev 11.07.2022. Klagen er således rettidig fremsatt, jfr. forvaltningslovens § 29, første ledd.

Klagers anførsler:

Det legges til grunn at det foreligger saksbehandlingsfeil forut for vedtaket og at dette har fått betydning for utfallet i saken, jfr. forvaltningslovens § 41. Klager vil hevde at saken ikke er tilstrekkelig belyst og grunnlagt da det ikke fremgår av vedtaket om landbruksmyndighetene er forelagt saken for vurdering før det ble fattet vedtak. Dette mener klager er i strid med kommunens utrednings – og grunnngivningsplikt etter forvaltningslovens §§ 17 og 24. Dette er viktig for saken all den tid klagers dialog med landbrukskontoret i forkant av byggesaken var et vesentlig premiss for at en gikk i gang med søknadsprosessen. Det fremstår i denne forbindelse uklart i hvilken grad kommunen har lent seg på landbruksfaglige vurderinger, når klager i utgangspunktet oppfattet landbruksmyndigheten som grunnleggende positiv til tiltaket i sin muntlige dialog med dem.

I forbindelse med klagesaken, henvendte klager seg 04.08.2022 til kommunen og ba om et møte, fortrinnsvis med både byggesak og landbrukskontor for å få nødvendige avklaringer og rettleiding. Kommunen svarte i e- post 16.08.2022 og viste til at de anså klager for å ha fått tilstrekkelig veiledning. En ble her henvist til å klage på vedtaket, samt vurdere å søke om løyve etter jordloven. Det ble samtidig vist til at kommunen 16.08.2022 hadde hatt et internt møte om saken. Klager fikk således ikke medhold i sitt ønske om et avklaringsmøte.

Klager stiller seg uforstående til kommunens tilbakemelding mht. valg av videre prosess, der en oppfordrer klager til å søke om løyve etter jordloven for å få nødvendige avklaringer. Klager mener en skriftlig uttalelse burde vært tilstrekkelig og gjort som ledd i kommunens behandling av dispensasjonssøknaden. Det bør forventes at kommunen innhenter nødvendige landbruksfaglige vurderinger innenfor rammen av utredningsplikten og bruker dette som del av beslutningsgrunnlaget. Hvorvidt det er gjort i denne saken vites ikke, ettersom det ikke fremgår av begrunnelsen. Klager mener dette må anses som en forsømmelse av kommunens utrednings – og veiledningsplikt og således i strid med sentrale forvaltningsrettslige prinsipper.

Klager ber derfor kommunen om å vurdere saken på nytt og innhente skriftlig uttalelse fra landbruksmyndigheten. Det bør også tas initiativ til møte med klager for nødvendige avklaringer av hvilke forhold som bør endres eller justeres på for å få en annen vurdering av dispensasjonssaken.

Klager vil forbeholde seg retten til å komme med ytterligere opplysninger i denne saken også etter at klage er innsendt.

På vegne av klager

Inge A. Johannessen

Jurist | Byggesak

Direkte: +47 970 19 880 | Felles: +47 56390003

E-post: inge@arkoconsult.no | www.arkoconsult.no

Kommunen syner elles til motteken klage.

VURDERING

Kommunen har i sitt vedtak datert 29/06/2022 gjort slik vurdering:

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.

Kommunen kan ikkje sjå at klagen inneheld nye opplysningar om tiltaket. Her er kome påstandar om positiv munnleg uttale som ikkje er stadfesta, og kommunen legg ikkje desse til grunn for handsaminga.

Det er og kome krav om skriftleg uttale frå kommunen si landbruksavdeling til klagehandsaminga. Dette er ei plansak etter plandelen i plan og bygningslova, kommunen har ikkje samordningsplikt i slik sak, men skal mellom anna vurdere dispensasjonen sin konsekvens for jordvernet.

Kommunen si vurdering av jordvernet er slik:

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.

Konklusjon

Rådmannen rår til at klage av 20/08/2022 ikkje vert teke til følgje, og at kommunen sitt vedtak av 29/06/2022 saknr. 187/22 vert oppretthalde.

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