



OSTERØY KOMMUNE

Postboks 1

5293 LONEVÅG

Saksbehandlar, innvalstelefon

Fredrik Arnesen, 5557 2155

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. 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.»

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



skjønn. I tillegg må fordelane med å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

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

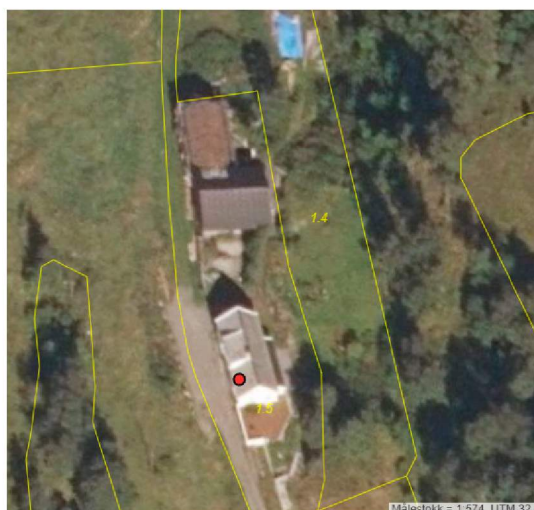
Dispensasjonar må heller ikkje undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Det skal normalt ikkje vere høve til å gje dispensasjon når omsyna bak føresegnene det er søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke. Ut i frå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen, 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.

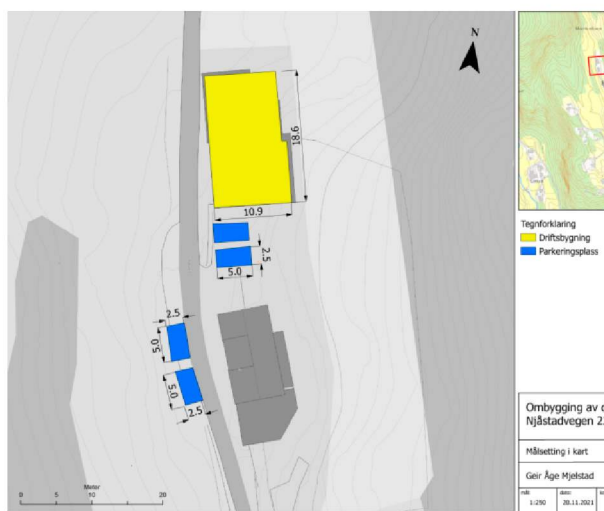
Verknader av tiltaket

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 opplysast at dyrka mark som høyrer til garden er forpakta vekk/vert slått av ein nabo.



Flyfoto



Tiltak (gult)

Søknaden er mellom anna grunngjeven 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 hovudregel 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 kårbustad av omsyn til drifta eller produksjonen. Type drift og omfanget av drifta vil vere relevante moment. Oppføring av ein kårbustad 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 ønskeleg 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 busetting 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 tilleggjast 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 følgje, skal saka sendast til Statsforvaltaren i Vestland. Statsforvaltaren vil deretter sende saka til Kommunal- og distriktsdepartementet for oppnemning av setjestatsforvaltar som fattar endeleg avgjerd i saka.

Med helsing

Nils Erling Yndesdal
kommunaldirektør

Egil Hauge
seksjonsleiar

Dokumentet er elektronisk godkjent