



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
089/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	17.10.2023
107/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	14.11.2023

## Vedtak i klagesak - Nybygg, oppføring av driftsbygning - gnr. 74 bnr. 2 - Ytralandvegen 66

### Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 672/23.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

### Hovedutvalg teknisk og miljø 17.10.2023:

#### Behandling:

Forslag til vedtak i sak HTM 89/23 oppføring av driftsbygning 74/2 Ytralandsveien 66., foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista  
*Saken utsettes for befaring.*

Haglands (KL) utsettelsesforslag vedtatt med 6 stemmer mot 3 (Ap 1, Sp 1 (Hult), MDG 1).

#### HTM- 089/23 Vedtak:

Saken utsettes for befaring.

### Hovedutvalg teknisk og miljø 14.11.2023:

#### Behandling:

Forslag til vedtak i sak HTM 107/23 Oppføring av driftsbygning 74/2 Ytralandsveien 66, foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista  
HTM anbefaler dispensasjon fra PBLs § 11-6 etter medhold i samme lovs § 19-2 slik at omsøkte kan oppføres.

Bakgrunn for dispensasjonen:

HTM finner det naturlig at det på en gård finnes muligheter for å lagre og vedlikeholde maskiner og utstyr under tak.

Selv om jorda i dag er utleid, er det fullt mulig for eier/søker å drive jorden selv på et senere tidspunkt, og da trengs maskiner og utstyr for den driften som da etableres.

HTM kan her ikke se at vesentlig dyrket mark blir berørt av tiltaket. Arealet oppfattes som veigrunn og "annet areal"

HTM anser ikke at regelen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt.

Etter en samlet vurdering og befaring på stedet, finner her HTM fordelene vesentlig større enn ulempene om dispensasjon gies

Basert på oven stående finner HTM betingelsene for å gi dispensasjon etter PBLs §19-2 for oppfylt.

Haglands (KL) forslag vedtatt med 5 stemmer mot 4 stemmer (Ap, SV, KrF, MDG) for innstillingen.

#### **HTM- 107/23 Vedtak:**

HTM anbefaler dispensasjon fra PBLs § 11-6 etter medhold i samme lovs § 19-2 slik at omsøkte kan oppføres.

Bakgrunn for dispensasjonen:

HTM finner det naturlig at det på en gård finnes muligheter for å lagre og vedlikeholde maskiner og utstyr under tak.

Selv om jorda i dag er utleid, er det fullt mulig for eier/søker å drive jorden selv på et senere tidspunkt, og da trengs maskiner og utstyr for den driften som da etableres.

HTM kan her ikke se at vesentlig dyrket mark blir berørt av tiltaket. Arealet oppfattes som veigrunn og "annet areal"

HTM anser ikke at regelen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt.

Etter en samlet vurdering og befaring på stedet, finner her HTM fordelene vesentlig større enn ulempene om dispensasjon gies

Basert på oven stående finner HTM betingelsene for å gi dispensasjon etter PBLs §19-2 for oppfylt.

#### **Saksutredning**

#### **Saks- og faktaopplysninger**

I delegert sak nr. 672/23 ble det gitt avslag på søknad om oppføring av garasje/drifftsbygning. Avslaget ble hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl. ) § 11-6, vedrørende arealanvendelsen i

kommuneplanen (LNF-formål). Avslaget ble påklaget av ansvarlig søker.

## Klagen

Klagen kan oppsummeres med følgende:

*«Kommunen viser i begrunnelsen for avslaget på dispensasjonssøknaden til at det ikke er «grunnlag» for en driftsbygning på eiendommen. Dette forstår vi som en faktaopplysning som definerer søknadsprosessen, jf. landbruksavdelingens vurdering, og ikke som en del av selve dispensasjonsvurderingen.*

*Bakgrunnen for vår dispensasjonssøknad er at bygningen ifølge kommunen ikke kan defineres som en landbruksbygning. Slik vi ser det vil det likevel være gode grunner for å tillate en slik bygning på landbrukseiendom, men dette må da løses gjennom en dispensasjonssøknad og påfølgende behandling av denne.*

*I kommunens vurdering av dispensasjonssøknaden blir det påpekt at plan- og bygningsloven krever at det først tas stilling til om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt og etterpå skal det gjøres en vurdering av fordeler og ulemper med tiltaket. I vedtakets konklusjon står det imidlertid at aktuelle interesser «blir satt til side». Vi forstår dette som at interessene ikke blir vesentlig tilsidesatt og legger til grunn at dette har sammenheng med at tiltaket er relativt lite og i liten grad medfører faktiske ulemper for hensynet til jordvern.*

*Argumentene i kommunens avslag fremstår som teoretiske og av prinsipiell karakter, og ikke som en konkret vurdering av situasjonen. Vi mener at selv om det ikke er et formelt driftsgrunnlag for å ha nye driftsbygninger på denne eiendommen, er det likevel naturlig at eieren av en gård har en del maskiner og utstyr og da også behov for lagring av disse. Det å ha et egnet bygg som muliggjør innendørs lagring av slikt utstyr vil også være positivt for både naboer, omgivelsene og landskapet, fremfor å la alt stå utendørs til sjenanse og irritasjon.*

*Foreslått plassering er også i tilknytning til tunet og medfører ingen reell ulempe for jordvernet. Hvis det å endre plassering av redskapshuset kan være med å redusere ulempene for hensynet til jordvern, er vi imidlertid positive til å vurdere en alternativ plassering. Vi ber derfor HTM gjøre en ny vurdering av saken.»*

## **Uttale fra landbruksvdelingen**

*«Alle landbrukseiendommer omfattes av jordloven (jfr. § 1). Omsøkte eiendommen ligger i et område*

*som i gjeldende arealplan (kommuneplanens arealdel) prioriterer landbruk-, natur- og friområde (LNFområde).*

*Kommunens digitale markslag viser at jordbruksareal berøres av tiltaket. I følge kommunens LNF-kartlegging ligger eiendommen i et viktig jordbruks- og naturområde.*

*Den landbruksmessige driftsenheten består av gnr. 74, bnr. 2. Totalarealet på driftsenheten er 306,3*

*dekar – hvorav 69,2 dekar er definert som jordbruksareal (22,1 dekar fulldyrka jord og 47,1 dekar innmarksbeite). Driftsenheten er registrert med følgende bygninger; våningshus, driftsbygning, 2 garasjer og naust. Opplysningene er hentet fra kommunens digitale kartverk (GISLINE-Innsyn), Gårdskart fra NIBIO og jordregisteret. Det er ikke selvstendig landbruksdrift på eiendommen, og jordbruksareal er leid ut til bruk med aktiv drift.*

*Det er allerede en driftsbygning på eiendommen, og det er ikke selvstendig jordbruksvirksomhet på eiendommen. Det er ikke dokumentert et jordbruksmessig behov for ny driftsbygning fra jordleier.*

*Søker argumenterer med at det landbruksmessige behovet for driftsbygningen er i forbindelse med skogbruksressursene på eiendommen, og at det er behov for lagerplass til store og dyre maskiner som*

*eier har kjøpt inn i forbindelse med dette.*

*Kommunens rådgiver på skog er derfor blitt tatt med i vurderingene rundt det driftsmessige behovet*

*for en driftsbygning for skogbruket.*

*Det er riktig at det i løpet av de siste årene er tatt ut skog på deler av eiendommen. Dette er det*

imidlertid utført av en profesjonell skogsentreprenør, AT Skog. Behovet for at skogeier har gått til innkjøp av store, dyr maskiner er derfor ikke relevant i denne sammenheng.

Gjenværende skog er for ung og for lite areal til å kunne hogges nå. Skogbruket har et langsiktig perspektiv, og den faglige vurderingen er at det ikke er faglig forsvarlig å hugge gjenværende skog her

før det er gått flere tiår.

I følge NIN kartlegging ligger også en del av det som i dag er registrert som skog innenfor registrert kystlynghei. Det vil derfor ikke kunne drives kommersielt med skogbruk på disse arealene.

Beskrivelsen av skogsutstyr som skal lagres, står på ingen måte i stil med de skogressursene som finnes

på eiendommen. Dersom det skulle være snakk om vedproduksjon på de skogsarealene som gjenstår,

vil det heller ikke være behov for en driftsbygning av denne størrelsen.

Deler av arealet der omsøkte driftsbygning skal ligge er i markslagskartet registrert som fulldyrka jord.

På grunnlag av tilgjengelige ortofoto og innsendt søknad om driftsbygning, ser vi at det i løpet av det

siste året etablert en velteplass for tømmer på dette arealet. Dette tiltaket er et søknadspiktig tiltak

etter landbruksveiforskriften, og er derfor ulovlig.

Kommunen har godkjent en jordleieavtale som omfatter alt jordbruksareal på eiendommen, i tillegg til

utmarksarealer. Det er ikke spesifisert hvor stor del av utmarksarealet som er leid ut. Jordleier har også

søkt om produksjonstilskudd på arealet i siste søknadsomgang i 2022. Kommunens landbruksavdeling

mener det derfor er helt klart at eier i dag ikke disponerer noe av eget jordbruksareal, og heller ikke deler av, eller hele utmarksarealet, slik det er oppgitt i dispensasjonssøknaden. Vi kan derfor ikke se at

det er et landbruksmessig behov for bygningen.

Ortofoto fra 2021 viser at arealet er i samsvar med AR5 klassifiseringen som viser dyrka mark. Om dette er overflatedyrka jord slik søker påstår, eller fulldyrka jord har liten praktisk betydning i denne

saken. Plassering av en bygning som ikke er relatert til landbruksdriften, vil kreve omdisponering av jordbruksareal etter jordloven § 9. I tillegg er etablering av omtalte traktorvei i øst et søknadsppliktig

tiltak etter landbruksveiforskriften.

Jordvernet står sterkt i dag. Det er i tillegg sterke føringer for at en i langt større grad skal benytte allerede bebygde arealer og heller tillate erstatningsbygg, enn å bygge ned jordbruksareal. Søker argumenterer med at eldre driftsbygning må beholdes, fordi den kan benyttes til en eventuell fremtidig

selvstendig landbruksdrift. Det er tidligere blitt hevdet at den i dag ikke er egnet hverken som verksted

eller lagringsplass for maskiner. Vi går derfor ut fra at en i fremtiden ser for seg at dette bygget skal

brukes til husdyrhold. Hold av husdyr setter stadig større krav til bygninger, og kommunen kan ikke se

for seg at nåværende bygning en gang i fremtiden kan holde fremtidige krav uten store ombygginger.

Landbruksfaglig kan vi derfor ikke se at dette er god argumentasjon for å øke bygningsmassen på bruket.

Økt bygningsmasse uten et reelt landbruksmessig behov for hverken verksted eller lagerplass, vil kunne

tilrettelegge for næringsvirksomhet som ikke er i tilknytning til eiendommens landbruksvirksomhet, i et

*område der kommuneplanens arealdel utelukkende skal tillate bygninger i tilknytning til stedbunden*

*næring. Det presiseres at det skal være oppegående selvstendig landbruksdrift, og ikke fremtidige planer om drift.*

*Kommunens landbruksavdeling er på bakgrunn av dispensasjonssøknaden fortsatt har sterke innvendinger til behov og plassering av omsøkte verksted og lager for maskiner på gnr. 74, bnr. 2.»*

### **Merknad fra nabo**

Eier av 74/16 har følgende merknad:

*«Det fremkommer av nabovarsel at bygget skal settes opp noe innpå fulldyrka jord. Det er 108 kvm stort og*

*område er regulert LNF. Normalt kreves dispensasjon fra jordloven. Om kommunen aksepterer søknad uten*

*disp ønsker jeg å vite begrunnelse for avgjørelse. Jeg håper kommunen ikke forskjellsbehandler når naboer skal*

*søke om liknende bygg på sine eiendommer. I des 2009 på samme eiendom ble det utført ein ulovlig oppmåling*

*som fikk store konsekvenser for naboeiendommen og den gang felleseie 74/2,16. Det pågikk en jordskiftesak*

*mellom mai 2009-nov 2012 på 74/16 som betød at kun Jordskifteretten sammen med berørte parter kunne*

*utføre oppmåling med endring av grenser på alle eiendommer på Gnr 74.»*

Tilsvar fra søker:

*«Ansvarlig søker ser det slik at det er minimalt vi kan svare på i denne merknaden. Som innsender av merknad*

*til nabovarsel går vi utfra at Ytreland får tilsendt vedtaket i saken når dette er klart. Vi vil ta en ekstra sjekk og*

*sørge for at hun får nødvendige papirer dersom hun ikke står som mottaker på kopi. Likhet for naboer antar vi*

*kommunen vurderer fra sak til sak og i henhold til gjeldende regler og bestemmelser.»*

## Vurdering

Oppføring av garasje/driftsbygning er søknadspliktig i medhold av pbl. § 20-1 første ledd bokstav a), jf. § 20-2. Eiendommen er avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF-formål) i kommuneplanen. I LNF-områder skal bygging/deling kun skje i tilknytning til stedbunden næring, og da det ikke er tilfelle i denne saken så er tiltaket avhengig av dispensasjon fra formålet i kommuneplanen.

Etter pbl § 19-2 (2) skal ikke dispensasjon gis:

- Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse

eller nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.

- Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Begge disse vilkårene må være oppfylt for at kommunen kan gi dispensasjon.

I klagen fremkommer det i hovedsak at avslaget forstås som at hensyn bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side, samt at argumentene i avslaget fremstår som teoretiske og av prinsipiell karakter.

Det må først vurderes om hensyn bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

De generelle hensyn bak at et område avsettes til LNF-formål er å ivareta landbruksproduksjon og/eller sikre

naturområder med spesielle naturkvaliteter og/eller spesiell betydning for friluftslivet. Dette er arealer som i

det vesentlige skal være ubebygget, eller bare bebygget i tilknytning til landbruket og for bruk av området til

friluftsliv.

Omsøkt eiendom er en landbruksmessig driftsenhet med et totalareal på 306,3 dekar, hvorav 69,2 dekar er definert som jordbruksareal (22,1 dekar fulldyrka jord og 47,1 dekar innmarksbeite). Det er ikke selvstendig landbruksdrift på omsøkt eiendom, og jordbruksareal er leid ut til bruk med



aktiv drift. Både i dispensasjonssøknaden og klagen er det fremhevet et behov for maskiner og utstyr, samt lagring av disse. Det er i hovedsak vist til at behovet knytter seg til landbruksdriften, og hogst av skogsområder. Dette behovet er konkret vurdert av kommunen i forbindelse med søknadsbehandlingen, og kommunen er ikke enig med klager at avslaget er av prinsipiell karakter. Kommunen viser til at det ikke er behov for skogbruksmaskiner, da skogen er tatt ut av entreprenør, og ikke av tiltakshaver selv. Fremtidig uttak av skog ligger langt frem i tid, da gjenværende skog er for ung og har for lite areal til å kunne hogges nå, og den faglige vurderingen fra kommunens rådgiver for skog er at det ikke er faglig forsvarlig å hogge gjenværende skog før det er gått flere tiår. Kartlegging viser at en del av arealet som er vist som skog ligger innenfor registrert kystlynghei, og det vil derfor ikke kunne drives kommersielt med skogbruk på disse arealene.

Omsøkt bygning vil videre beslaglegge et areal som inntil nylig har vært fulldyrka areal. At det har blitt benyttet til tømmervelteplass uten tillatelse, kan ikke begrunne en dispensasjon for en bygning på dette arealet. Jorda er leid ut i sin helhet og jordleier har fått tilskudd for driften av det. Dette arealet kan derfor ikke tas ut av jordleiers avtale og kan heller ikke tas ut av driften som det er gitt tilskudd til.

Eksisterende driftsbygning kan godt brukes til lagring inntil det blir aktuelt med husdyrhold igjen. Dersom

denne bygningen ikke er egnet for formålet, vil kommunen være positiv til en ombygging. Ombygging kan

gjøres på en slik måte at den også i framtida kan benyttes til husdyrhold. Framtidig husdyrhold vil uansett

kreve ombygging for å oppfylle moderne krav til husdyrbygninger.

På bakgrunn av vurderingen ovenfor kan ikke kommunen se at det er grunnlag for en ny driftsbygning på eiendommen. Landbrukshensyn blir vesentlig satt til side ved omsøkt tiltak, og vilkår for dispensasjon etter pbl. § 19-2 er ikke oppfylt.

### **Kommunalsjef teknisk sin konklusjon**

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som skulle tilsa at vedtak i delegert sak nr. 672/23 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes, og sendes videre til Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

**Vedlegg:**

Gnr. 74, bnr. 2 - Klage på vedtak

Gnr. 74 bnr. 2 - Avslag - Nybygg, oppføring av driftsbygning - Ytralandvegen 66

Gnr. 74, bnr. 2 - Nybygg, oppføring av driftsbygning - Ytralandvegen 66

Følgebrev

Kvittering for nabovarsel

Gjenpart nabovarsel

Svar på nabovarsel - Wenche Ytreland - Merknad

Situasjonsplan

Tegning - Plan og snitt A

Tegning - Fasader

Ledningskart

Landbrukskart

Markslagskart

Markslagskart

Gnr. 74, bnr. 2 - Søknad om dispensasjon

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel

Gnr. 74, bnr. 2 - Oppføring av driftsbygning - landbruksfaglig uttalelse

Oversiktskart 74.2