



«MOTTAKERNAVN»

«ADRESSE»

«POSTNR» «POSTSTED»

«KONTAKT»

Saksbehandler, innvalgstelefon

David Larsen, 62 55 11 71

## Klageavgjørelse – dispensasjon til oppføring av melkekufjøs og gjødselkum – gnr. 268, bnr. 6 i Gran kommune

Vi viser til oversendelse av klagesak fra Gran kommune i brev datert 11. november 2021, journalført hos oss 12. november 2021.

### Statsforvalterens vedtak

Statsforvalteren omgjør delvis Gran kommunes vedtak av 31. august 2021 om å innvilge omsøkt byggetillatelse. Omgjøringen består i at Statsforvalteren stadfester byggetillatelsen, men tilføyer følgende vilkår:

1. Eksisterende driftsbygning(er) kan ikke brukes til dyrehold.
2. Eksisterende gjødselkum kan ikke brukes til lagring av gjødsel, eller annet som er forbundet med tilsvarende ulemper så som lukt og trafikk.

### Sakens bakgrunn

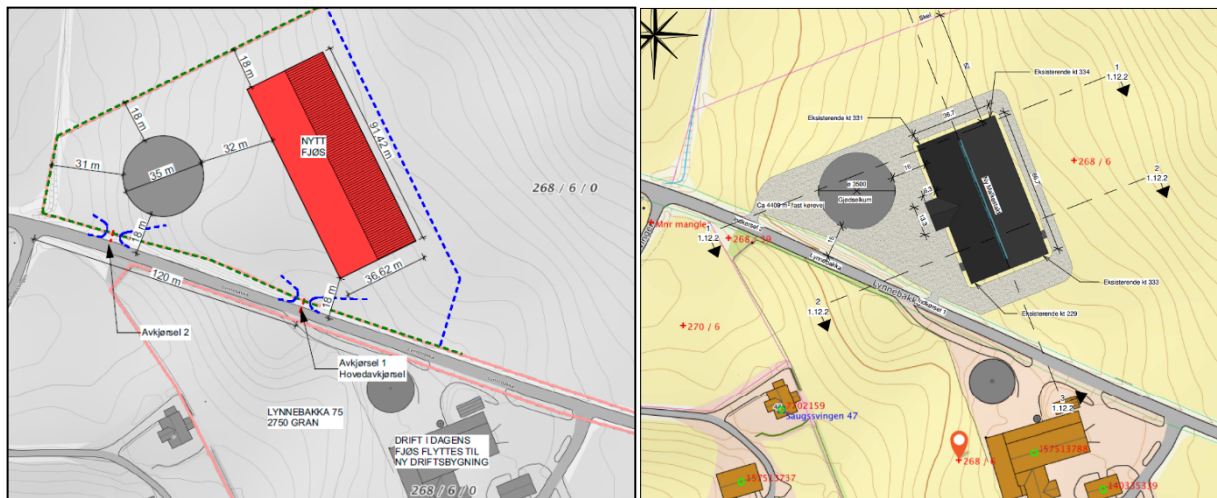
Sakens bakgrunn forutsettes kjent av partene. Vi gir derfor bare et kortfattet sammendrag av saken. Kluge Agri AS søkte 31. januar 2020 på vegne av foretaket Ellef André Lynne (heretter tiltakshaver) om dispensasjon fra plan- og bygningslovens krav om maksimal mønehøyde på 9 meter. Dispensasjonen gjaldt tillatelse til oppføring av ny driftsbygning (ammekufjøs), med mønehøyde på 10 meter, og gjødselkum på ovennevnte eiendom i Lynnebakka 75 i Gran kommune.

Kommunen innvilget søknaden, men innvilgelsen ble etter klage fra berørte beboere omgjort og avslått av Statsforvalteren. Avslaget er stadfestet av Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Tiltakshaver søkte 20. juli 2021 om tillatelse til lik gjødselkum og en noe mindre driftsbygning (melkekufjøs). Sammenlignet med forrige søknadsrunde er driftsbygningens mønehøyde redusert med 1,68 meter (fra 10 til 8,42) og lengde med 24,72 meter (fra 91,42 til 66,7), se situasjonsplaner på neste side.

Spørsmålet om tiltaket utløste plikt til utarbeidelse av reguleringsplan ble behandlet av planutvalget i kommunen i møte 25. august 2021. Utvalgte konkluderte med at tiltaket ikke utløste slik plikt. Kommunen innvilget søknaden i byggetillatelse datert 31. august 2021. Tillatelsen ble gitt på vilkår



om blant annet at eventuelle senere søknader om utvidelse av driftsbygninger på eiendommen, skal behandles politisk.



Utsnitt fra situasjonsplan vedlagt søknaden i henholdsvis 2020 (til venstre) og 2021 (til høyre).

Vedtaket ble påklaget av advokat Lars Braastad på vegne av elleve beboere av omkringliggende eiendommer (heretter omtalt som klagerne). Planutvalget behandlet klagen i møte 3. november 2021. Utvalget tok ikke klagen til følge, og saken ble derfor sendt til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Advokat Bergsvein Træthaug ga på vegne av tiltakshaver innspill til klagebehandlingen i brev datert 9. desember 2021. Statsforvalteren ga klagerne mulighet for å uttale seg om innspillet, noe de gjorde i brev datert 4. januar 2022. På forespørsel fra Statsforvalteren sendte kommunen 26. januar 2022 tiltakshavers søknad. Statsforvalteren mottok ytterligere saksopplysninger fra klagerne i e-post 1. februar 2022. Statsforvalteren hadde samtaler med advokat Træthaug 4. og 7. februar 2022 om forståelsen av tiltakshavers forutsetninger for søknaden.

I brev datert 11. februar 2022 ga Statsforvalteren partene anledning til å uttale seg om vår foreløpige vurdering av saken, nærmere bestemt om muligheten for å innvilge byggetillatelse på vilkår. Statsforvalteren mottok uttalelse fra klagerne og tiltakshaver i brev datert henholdsvis 24. og 28. februar 2022.

### Statsforvalterens kompetanse og formelle forhold

Statsforvalterens kompetanse som klagemyndighet er hjemlet i plan- og bygningsloven<sup>1</sup> (pbl.) § 1-9 og rundskriv T-2/09 fra Miljøverndepartementet. For behandling av klager etter pbl. § 1-9 gjelder reglene i forvaltningsloven<sup>2</sup> (fvl.), så langt ikke annet er bestemt. Statsforvalteren kan prøve alle sider av saken, men skal legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn, jf. fvl. § 34.

Den påklagede avgjørelsen fra kommunen er et enkeltvedtak, og klagerne anses for å ha rettslig klageinteresse. Det innebærer at klagerne har rett til å klage på avgjørelsen, jf. fvl. § 28 første ledd. Vi konstaterer at klagen er levert innen utløpet av klagefristen, jf. fvl. §§ 29 og 30.

<sup>1</sup> Lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27. juni 2008 nr. 71.

<sup>2</sup> Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker av 10. februar 1967.



Tiltakshaver hevder at klagen må avvises fordi den retter seg mot planutvalgets avgjørelse datert 25. august 2021. Lynne viser med rette til at avgjørelsen ikke kan påklages fordi den er en såkalt prosessledende beslutning og ikke et enkeltvedtak. Likevel mener Statsforvalteren at det ikke er grunn til å avvise klagen.

Selv om klagen uttrykkelig viser til avgjørelsen 25. august 2021, er det nokså klart ut fra klagens innhold at den er ment å gjelde byggetillatelsen, eventuelt i tillegg til avgjørelsen 25. august 2021. På tilsvarende måte må klagen leses som at byggetillatelsen kreves omgjort, se punkt 6 i klagen. Etter Statsforvalterens vurdering oppfyller klagen dermed formkravene i fvl. § 31.

## Statsforvalterens vurdering

### Planstatus

De omsøkte tiltakene ligger i et uregulert område som i kommuneplanens arealdel (KPA) er avsatt til landbruks-, natur- og friluftformål (LNF-formål). I slike områder er bygninger og anlegg knyttet til stedbunden næring tillatt, for eksempel bygninger for husdyrhold, seterdrift, skogsdrift med mer.

Kommunen har i sin vurdering lagt til grunn at tiltaket er i tråd med arealformålet. Statsforvalteren mener at man her kunne problematisert om størrelsen og virkningene av driften av fjøset tilsier at det ikke lenger er landbruksdrift, men heller må kategoriseres som industri. I et slik tenkt tilfelle vil tiltaket være i strid med arealformålet, og tiltaket vil kreve regulering eller dispensasjon fra kommuneplanen.

Statsforvalteren legger imidlertid til grunn at så lenge man er innenfor rammene for tilskuddsordninger i landbruket, så vil det i denne sammenheng være vanskelig å ikke kategorisere tiltaket som landbruk i tråd med LNF-formålet. Denne problemstillingen er derfor ikke aktuell her. Vi anser omsøkt oppføring av fjøs og gjødselkum for å være i tråd med arealformålet, jf. KPA punkt 4.1.

I KPA punkt 5.1 er det en generell byggeforbudssone langs vann og vassdrag på 50 meter. Med vassdrag forstås vann og elvestrekninger med årssikker vannføring i henhold til vannressurslovens § 3, mens mindre bekker unntas, jf. punkt 5.1 første avsnitt. Begrepet «mindre bekker» er ikke nærmere forklart i planen.

Det er en bekk mindre enn 50 meter vest for omsøkte tiltak, se blå strek langs tiltakshavers vestre eiendomsgrense på kartutdraget over til høyre. Kommuneadministrasjonen har vurdert bekken for å være mindre og derfor falle utenfor planbestemmelsen. I klagen står det at selv om bekken i «forrige konsekvensutredning» ble «vurdert til å ikke ha årsvannføring», så stemmer ikke dette. Til støtte for påstanden er det vist til at kommunen for få år siden brukte «store ressurser på å grave og bytte rør under Lynnebakka, fordi bekken gikk over sine bredden og rant inn i hager og hus i Lynnebakka 61.»

Landbrukskontoret i Gran har vært på befaring på sommerstid, og skal etter befaringsen ha uttalt at bekken hadde veldig liten vannføring og minnet mer om en grøft. Landbrukskontoret kunne ikke uttale seg med sikkerhet om bekken hadde årssikker vannføring, men skal ha uttalt at bekkefarene så «veldig lite ut» og at det tydet på at den går tørr deler av året.

Statsforvalteren legger vekt på at det i tidligere konsekvensanalyse er konkludert med at bekken ikke har årssikker vannføring, som støttes av tilbakemeldingen fra landbrukskontorets befaring. Klagerne bestrider dette, sist i brev datert 24. februar 2022 hvor det hevdes at helårs vannføring kan dokumenteres. Likevel er slik dokumentasjon ikke lagt frem av klagerne.



Etter en samlet vurdering ser Statsforvalteren det som tilstrekkelig sannsynlig at bekken ikke har årssikker vannføring, slik at bekken ikke omfattes av byggeforbudet i KPA punkt 5.1. I ethvert tilfelle mener Statsforvalteren at bekken er «mindre», slik at byggeforbudet uansett ikke gjelder.

### Spørsmålet om reguleringsplikt

Klagerne har som nevnt vist til at tillatelse til omsøkte tiltak forutsetter at det først utarbeides en reguleringsplan. Regelen om plikt til utarbeidelse av reguleringsplan er nedfelt i pbl. § 12-1 andre og tredje ledd, som lyder slik:

«Kommunestyret skal sørge for at det blir utarbeidet reguleringsplan for de områder i kommunen hvor dette følger av loven eller av kommuneplanens arealdel, [...].

For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan. Tillatelse etter § 20-2, jf. 21-4 for slike tiltak, kan ikke gis før det foreligger reguleringsplan. [...].»

Spørsmålet er om tiltaket er et «større bygge- og anleggstiltak [...] som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn», jf. § 12-1 tredje ledd.

Vurderingen er i utgangspunktet underlagt såkalt rettsanvendelsesskjønn.<sup>3</sup> Det vil si at Statsforvalteren som klageinstans kan overprøve kommunens vurdering av om vilkåret er oppfylt uten å være bundet til å vektlegge hensynet til det kommunale selvstyret etter fvl. § 34 andre ledd tredje punktum. Vi er enig i advokat Træthaug sin påstand om at det er elementer av fritt skjønn i vurderingen.<sup>4</sup>

Tiltakshaver har opplyst at formålet med søknaden i hovedsak er å flytte sin drift fra sør- til nordsiden av veien (Lynnebakka). Selve endringen i plasseringen av driften utløser etter Statsforvalteren syn ikke reguleringsplikt etter pbl. § 12-1 tredje ledd. Denne konklusjonen forandres ikke av at driften ved den nye plasseringen, som følge av alminnelig driftsutvikling, kan og sannsynligvis vil bli noe større enn den eksisterende.

Vurderingen av reguleringsplikt for nytt fjøs og ny gjødselkum må imidlertid etter Statsforvalterens oppfatning gjøres i lys av gjenværende driftsbygninger og gjødselkum på sørsiden av veien. Uavhengig av hva som er tiltakshavers intensjon, gir samlet antall driftsbygninger og gjødselkummer potensiale for stor driftsøkning.

I hovedsak er forskjellen fra forrige søknadsrunde at det fysiske omfanget av driftsbygningen (fjøsset) er redusert, og at fjøsset skal brukes til melkekyr istedenfor ammekyr. I tillegg er det avsatt areal innendørs i driftsbygningen til «fôrlagring/søppelhåndtering mv.»<sup>5</sup> Utover dette stiller det omsøkte tiltaket seg i det vesentlige likt som tidligere. Statsforvalteren kan ikke se at de forholdsvis små endringene i tiltaket gjør at vurderingen av reguleringsplikt får et annet utfall.

Vi mener med andre ord fremdeles at det er sannsynlig at tiltaket vil ha flere vesentlige konsekvenser, og at disse konsekvensene utløser behov for tiltak som skal sørge for forsvarlig

---

<sup>3</sup> Jf. Rt. 2009 s. 354 avsnitt 47.

<sup>4</sup> Jf. Rt. 2009 s. 354 avsnitt 47.

<sup>5</sup> Jf. brev fra advokat Træthaug datert 9. desember 2021.



oppføring og drift. Vi viser til at tiltaket vil føre til trafikkøkning dersom man ser på det utvidede driftspotensialet. Med det utvidede driftspotensialet menes at tiltakshaver kan tenkes å bruke både eksisterende og nye driftsbygninger og -anlegg til husdyrproduksjon.

I forlengelsen av dette vil også hensynet til barn og unge spille inn, da veien for trafikkøkningen blir brukt som skolevei. Andre konsekvenser av tiltakene er naboulemper i form av støy, støv og lukt. Tiltaket innebærer også en risiko for forurensning av den nærgående bekken, samt risiko for flom og overvann.

Statsforvalteren er etter en samlet vurdering kommet til at tiltaket utgjør «større bygge- og anleggstiltak [...] som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn», jf. § 12-1 tredje ledd. Tillatelse til omsøkte tiltak kan dermed i utgangspunktet ikke gis før det er utarbeidet reguleringsplan.

Når Statsforvalteren likevel er kommet til at det kan gis byggetillatelse *uten* at det først utarbeides reguleringsplan, er det fordi byggetillatelsen kan gis på vilkår. Vilkårene omtalt under gjør at tiltaket etter Statsforvalterens vurdering faller utenfor kategorien «større bygge- og anleggstiltak [...] som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn».

### Vilkår for byggetillatelse

Utgangspunktet er at forvaltningen ikke kan stille andre vilkår for å innvilge en søknad enn de som følger uttrykkelig av plan- og bygningsloven.<sup>6</sup> I dette tilfelle gir ikke loven uttrykkelig adgang til å stille vilkår. Likevel er det antatt at forvaltningen kan stille vilkår for å motvirke ulemper som ellers ville ha vært avslagsgrunn.<sup>7</sup>

Statsforvalteren mener etter dette at søknaden om byggetillatelse kan innvilges på to vilkår. Det ene er at nåværende driftsbygninger, på sørsiden av Lynnebakka, ikke kan brukes til dyrehold. Det andre er at eksisterende gjødselkum, på sørsiden av Lynnebakka, ikke kan brukes til lagring av gjødsel, eller annet som er forbundet med tilsvarende ulemper så som lukt og trafikk.

For å gi tiltakshaveren rimelig mulighet til overgang mellom nåværende og nytt sted for sin drift, trer vilkårene ikke i kraft før driften i sin helhet er flyttet over til det nye fjøset med tilhørende gjødselkum. Vilkårene trer derfor ikke i kraft før det er gått 2 år fra flyttingen av driften er påbegynt. Det vil si at det i en periode på 2 år kan være drift både på nåværende og nytt sted, altså på begge sider av Lynnebakka. Slik drift innenfor toårsperioden kan likevel ikke i omfang samlet overstige driftsomfanget som med rimelighet kunne forventes i det nye fjøset alene i samme tidsperiode.

#### *Vilkår nr. 1*

Det første vilkåret bidrar til å motvirke de ulemper som er knyttet til å ha to driftslokasjoner med dyrehold, altså på hver side av Lynnebakka. Vilkåret utelukker ikke at tiltakshaver kan benytte eksisterende driftsbygninger til det de opprinnelig er brukt til, slik tiltakshaver har opplyst at han ønsker og har til hensikt å gjøre. Det vil si at eksisterende driftsbygninger kan bli brukt til verksted, lager, redskapshus, korntørke og potetkjeller.

---

<sup>6</sup> Odd Jarl Pedersen mfl., *Plan- og bygningsrett, del II. Byggesaksbehandling, håndhevelse og sanksjoner*, 3. utgave, Universitetsforlaget, 2018 s. 200, med henvisning til Somb. 1997 s. 296 og 2007 s. 124.

<sup>7</sup> Odd Jarl Pedersen mfl., *Plan- og bygningsrett, del II. Byggesaksbehandling, håndhevelse og sanksjoner*, 3. utgave, Universitetsforlaget, 2018 s. 200, med henvisning til Somb. 1992 s. 160.



Det er klart at også den opprinnelige bruken vil kunne ha sider ved seg som naboer opplever som ulemper. Men disse ulempene vil være langt mindre enn om tiltakshaver skulle hatt dyrehold i eksisterende driftsbygninger i tillegg til det nye. Etter Statsforvalterens syn vil eventuelle ulemper knyttet til opprinnelig bruk ikke utløse reguleringsplikt etter pbl. § 12-1.

Statsforvalteren mener på denne bakgrunn av vilkåret har tilstrekkelig saklig sammenheng med det som ellers ville vært avslagsgrunn.

Vilkåret er i samsvar med tiltakshavers egne forutsetninger oppgitt i søknaden. Vi har også vært i kontakt med tiltakshaver underveis i behandlingen av klagesaken, for å forsikre oss om at vi har forstått tiltakshaver riktig. Selv om vilkåret er inngripende, mener Statsforvalteren derfor at det ikke er for tyngende.

#### *Vilkår nr. 2*

Det andre vilkåret bidrar til å motvirke de ulemper som er knyttet til å ha to gjødselkummer på eiendommen. Bruk av en gjødselkum er forbundet med ulemper som lukt og trafikk. Dette er sentrale forhold som Statsforvalteren vektla i vurderingen over av om tillatelsen til nytt fjøs og ny gjødselkum, er reguleringspliktig. Statsforvalteren ser det derfor som klart at vilkåret har saklig sammenheng med det som ellers ville ha vært avslagsgrunn.

Vilkåret er i samsvar med tiltakshavers egne forutsetninger for søknaden, i den forstand at han gjennomgående har stått ved at hovedformålet med søknaden er ikke å utvide, men flytte driften. Statsforvalteren er derfor kommet til at vilkåret ikke er for tyngende.

#### **Konklusjon**

Statsforvalteren har vurdert samtlige av klagerens anførsler, men kommet til at ingen av disse kan føre til at det først må utarbeides reguleringsplan etter pbl. § 12-1 tredje ledd. Vilråene beskrevet over motvirker tiltakets ulemper, som ellers ville medført reguleringsplikt, i så stor grad at byggetillatelsen dermed lar seg innvilge.

Som innvending til å gi byggetillatelse på vilkår fremfor å kreve utarbeidelse av reguleringsplan, har klagerne vist til særlig to forhold. Det ene er at klagerne vanskelig kan se for seg at bruk av vilkår kan gjøre kravet til reguleringsplan unødvendig. Det andre er at det for klagerne er en bedre løsning å kreve reguleringsplan fordi en byggetillatelse på vilkår med tiden kan omgjøres.

I likhet med klagerne mener Statsforvalteren at nevnte vilkår for byggetillatelsen ikke fullt ut vil ta bort behovet for reguleringsplan; det vil fremdeles være noe å tjene på å utarbeide plan. Det gjelder spesielt utredning av trafikale konsekvenser og hensiktsmessig plassering av den videre driften på gården<sup>8</sup>, deriblant med hensyn til påvirkning av naboeiendommer og den ovenfor omtalte bekken. Som beskrevet over er disse omstendighetene likevel ikke nok til å oppfylle lovens vilkår for å kreve utarbeidelse av reguleringsplan.

Når det gjelder muligheten for omgjøring, ser Statsforvalteren klagerens poeng om at prosessen med å gjøre om på en byggetillatelse er mindre omfattende sammenlignet med en reguleringsplan.

---

<sup>8</sup> Riktignok har landbrukskontoret for Hadeland og Nittedal vurdert den nye plasseringen som hensiktsmessig, se side 3 i landbrukskontorets brev datert 16. august 2021 til advokatfirmaet Buttingsrud.



Slikt sett vil gjennomføring av reguleringsplan gi «en tryggere situasjon» for «naboene og miljøet rundt anlegg», slik det heter i brevet fra klagerne datert 24. februar 2022.

Byggetillatelsen kan likevel ikke endres uten at de som berøres av endringen, blir involvert. Statsforvalteren forutsetter dessuten at kommunen har byggetillatelsen i mente ved eventuelle senere byggesaker knyttet til tiltakshavers eiendom, som kan få betydning for spørsmålet om reguleringsplikt. For eksempel bruksendring av nåværende driftsbygninger og/eller gjødselkum.

I valget mellom om søknaden skal avslås (med henvisning til reguleringsplikten) eller innvilges på vilkår, må det også tas hensyn til tiltakshaver. I så måte vektlegger Statsforvalteren at det kan fremstå som urimelig å kreve utarbeidelse av reguleringsplan grunnet et brukspotensial som tiltakshaver ikke har intensjon om å utnytte, og som kan begrenses gjennom bruk av vilkår. Statsforvalteren ser etter dette ikke avgjørende grunner mot å gi byggetillatelse på vilkår.

Klagerne har uttalt at det ikke er grunnlag for å gi dispensasjon. Spørsmålet om dispensasjon hører ikke til klagesaken, og Statsforvalteren har derfor ikke tatt stilling til det.

### Statsforvalterens vedtak

Statsforvalteren omgjør delvis Gran kommunes vedtak av 31. august 2021 om å innvilge omsøkt byggetillatelse. Omgjøringen består i at Statsforvalteren stadfester byggetillatelsen, men tilføyer følgende vilkår:

1. Eksisterende driftsbygning(er) kan ikke brukes til dyrehold.
2. Eksisterende gjødselkum kan ikke brukes til lagring av gjødsel, eller annet som er forbundet med tilsvarende ulemper så som lukt og trafikk.

Vedtaket er truffet med hjemmel i forvaltningsloven § 34 og plan- og bygningsloven § 1-9. Vedtaket er endelig og kan ikke påklages, jf. fvl. § 28. Vi gjør oppmerksom på partenes rett til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter, jf. fvl. §§ 18 og 19.

Med hilsen

Anne Kathrine Fossum (e.f.)  
kommunal- og samordningsdirektør

Jo Bjørner Haugen  
avdelingsdirektør

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

ADVOKATFIRMAET THALLAUG ANS	Postboks 354	2602	LILLEHAMMER
v/advokat Bergsvein Træthaug			
KLUKE AGRI AS	Øverbygdsvegen 188	2836	BIRI

Mottakerliste:



ADVOKATFIRMA LOHNE KROKEIDE AS Hunnsvegen 2 2821 GJØVIK  
v/advokat Lars Braastad  
Gran kommune Rådhusvegen 39 2770 JAREN