



Ingeborg Huuse
Hunderfossvegen 593
2625 FÅBERG

Saksbehandler, innvalgstelefon

Sondre Brynjulvsrud Bakke, 62 55 10 86

Klageavgjørelse - klage på tillatelse til oppføring av fjøs og garasje - Lillehammer kommune

Vi viser til oversendelse av klagesak fra Lillehammer kommune i brev datert 30. november 2021, samt supplerende klagebehandling datert 10. desember 2021.

Saken gjelder

På vegne av Geno SA, søkte Borgedal Bygg AS den 9. september 2021 om oppføring av to fjøs og én garasje på eiendommen gnr. 173 bnr. 1 fnr. 1 i Lillehammer kommune. Formålet med søknaden er et ønske om å etablere to karantenefjøs for kalver tilknyttet Genos virksomhet. Bygningene (inkl. garasjen) har en samlet grunnflate på 1091 m². Eiendommen er fra før ubebygget.

Lillehammer kommune innvilget byggetillatelse i vedtak datert 25. oktober 2021. I tillatelsen har kommunen bl.a. lagt til grunn at tiltaket er i tråd med arealformålet i kommuneplanens arealdel (LNF).

Samme dag som kommunens vedtak, klaget Ingeborg Huuse på vedtaket. Hun eier Huse gård og er nabo til den aktuelle eiendommen. Klagen ble supplert med brev og e-post hhv. 1. november 2021 og 15. november 2021. Hennes primære anførsel er at tiltaket er næringsvirksomhet og følgelig i strid med arealformålet i kommuneplanen. Øvrige merknader knytter seg til forhold som tiltakets plassering, utforming av anlegget, bruk av felles veg, potensielle utfordringer knyttet til støy og lukt, samt mulige konsekvenser for dyrehold på gården og vannkilde.

Etter begjæring fra Huuse, besluttet Lillehammer kommune den 15. november 2021 å gi vedtaket oppsettende virkning inntil klagen er endelig avgjort.

I brev datert 17. november 2021 har adv. Trude Aspelund Strand ved Advokatfirmaet Johnsrud & Co, på vegne av Geno, anmodet om at kommunen omgjør beslutningen om å gi byggetillatelsen oppsettende virkning. Og i brev datert 19. november 2021, tok kommunen anmodningen til følge og omgjorde beslutningen om oppsettende virkning.



Lillehammer kommune sendte deretter saken til Statsforvalteren for klagebehandling i brev datert 30. november 2021. Men ettersom kommunen ikke foretok en forberedende klagebehandling av klagen fra Huuse, ble saken returnert til kommunen.

Den 10. desember 2021 behandlet kommunen klagen fra Huuse, men tok den ikke til følge.

Saken forutsettes for øvrig kjent for partene i saken, og vi gir ikke ytterligere saksreferat.

Formelle forhold og Statsforvalterens kompetanse

Den påklagede avgjørelsen fra kommunen er et enkeltvedtak og berører deg som nabo, Ingeborg Huuse. Det innebærer at du har rett til å klage på avgjørelsen, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 29 første ledd. Vi konstaterer at klagen er levert innen utløpet av klagefristen, jf. fvl. §§ 29 og 30.

Statsforvalteren er gitt myndighet til å behandle klager etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9. For behandling av klager etter pbl. § 1-9 gjelder reglene i forvaltningsloven, 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.

Statsforvalterens vurdering av saken

Saksbehandlingen

Når en søknad er fullstendig, plikter kommunen snarest mulig og senest innen nærmere angitt frist, å gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jf. pbl. § 21-4 første ledd første punktum.

Kommunen har etter dette kun anledning til å avslå søknaden dersom den er i strid med materielle bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. I slike tilfeller vil tillatelse til oppføring av fjøs og garasje være avhengig av dispensasjon eller planendring. Eventuell motstrid med bestemmelser i andre lover er ikke en avslagsgrunn etter pbl. § 21-4.¹ Uten avslagsgrunn har søker, såfremt søknaden er fullstendig, rettskrav på å få tillatelse.

Kommuneplanens arealdel er bindende for fremtidig arealbruk, jf. pbl. § 11-6. Det vil si at kommuneplanen er bestemmende for hvilken rådighet over grunnen som er tillatt eller forbudt. Bestemmelsen om planens bindende virkning for nye bygge- og anleggstiltak, fradeling og andre tiltak og endringer og arealbruk er en selvstendig regel.² Den gjelder for slike tiltak uten hensyn til om de krever tillatelse eller melding etter reglene om byggesaksbehandling i plan- og bygningsloven, eller tillatelse etter annen lovgivning. Rettsvirkningene av kommuneplanens areadel innebærer et forbud mot igangsetting av tiltak som er i strid med arealformål eller hensynssone med bestemmelser. Arealrestriksjonene i planen innebærer konkret at et tiltak eller en virksomhet i strid med planen ikke kan gis tillatelse etter plan- og bygningsloven kap. 20 om søknadsplikt, med mindre det gis dispensasjon.

Er tiltaket i tråd med arealformålet i kommuneplanens arealdel?

Eiendommen gnr. 173 bnr. 1 fnr. 1 er i sin helhet avsatt til *landbruks-, natur- og friluftformål* (LNF) i kommuneplanens arealdel for Lillehammer kommune (vedtatt 26. mars 2020).

¹ Jf. NOU 2005:12 punkt 5.1.1.

² Tiltaksbegrepet er definert i pbl. § 1-6. Se også pbl. § 20-1 første ledd.



LNF-formålet i kommuneplanen omfatter «nødvendige tiltak for landbruk», jf. pbl. § 11-7 første ledd nr. 5 bokstav a. At tiltaket må være «nødvendig» forutsetter at det er en viss terskel. Loven skal likevel ikke tolkes så strengt som at tiltaket må være påkrevd for landbruksvirksomhet, men tiltaket må inngå som et rimelig og vanlig ledd i driften. Med andre ord tillater arealformålet kun tiltak som er nødvendig for landbruksdrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag («stedbunden næring»). Nærmere retningslinjer for landbruksbegrepet fremgår av rundskriv H-2401 «Garden som ressurs». Statsforvalteren viser til dette rundskrivet med retningslinjer og kriterier.

Forarbeidene til plan- og bygningsloven gir bl.a. følgende merknader til bestemmelsen i § 11-7 første ledd nr. 5 bokstav a:

«Det er en forutsetning at gårdstilknyttet næringsvirksomhet kommer som et tillegg og supplement til en ellers igangværende landbruksdrift, og at det er denne som er hovedvirksomheten på arealet/eiendommen. Med gårdstilknyttet næringsvirksomhet menes næringsvirksomhet som drives på den enkelte gård, og er basert på gårdens ordinære ressursgrunnlag som driftsenhet».³

Det omsøkte tiltaket innebærer oppføring av to karantenefjøs og garasje knyttet til Genos næringsvirksomhet. Tiltaket knytter seg således ikke til produksjon på gården (gnr. 173 bnr. 1) eller det behovet gården har for varer og tjenester. Virksomheten er heller ikke basert på eller tilpasset gårdens eget ressursgrunnlag.

Selv om tiltaket innebærer en virksomhet som har mange likhetstrekk med tradisjonell landbruksdrift, kan Statsforvalteren likevel ikke se at denne typen virksomhet er det lovgiver har ment skal omfattes av LNF-formålet i plan- og bygningsloven. Etter vårt skjønn bærer tiltaket preg av å være mer industri-/næringsvirksomhet, og som ikke har samme lokaliseringbehov som virksomhet knyttet til tradisjonell landbruksdrift.

Statsforvalteren har likevel forståelse for at det aktuelle tiltaket er avhengig av tilstrekkelig plass og at plasseringen kan virke gunstig med hensyn til den øvrige arealbruken i området, samt Genos virksomhet i regionen. Men ettersom tiltaket ikke knytter seg til noen stedlig landbruksdrift som sådan, kan vi ikke se at tiltaket harmonerer med forutsetningene for arealformålet i kommuneplanen.

At det tidligere har blitt gitt tillatelse til deponering av masser på eiendommen er for øvrig uten relevans for om det omsøkte tiltaket er i tråd med arealformålet i kommuneplanen.

Statsforvalteren har kommet til en annen konklusjon enn kommunen om hvorvidt tiltaket er i tråd med arealformålet i kommuneplanens arealdel. Vår vurdering er at tiltaket ikke kan anses for å harmonere med LNF-formålet. Tiltaket er følgelig avhengig av planendring, reguleringsplan eller dispensasjon.

Søknaden er således i strid med materielle bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Kommunen hadde ikke kompetanse til å innvilge byggetillatelse og de skulle derfor ha avslått søknaden med veiledning om mulighetene for å søke om dispensasjon. Følgene av en slik innholdsmangel leder stort sett alltid til ugyldighet, og i denne saken er det klart at kommunens vedtak er ugyldig som følge av denne mangelen, jf. fvl. § 41.

³ Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 215.



Ettersom Statsforvalteren omgjør kommunens vedtak, innebærer det at det ikke foreligger noen byggetillatelse for tiltaket. Statsforvalteren ber derfor kommunen vurdere om det er nødvendig å vedta pålegg om stans i byggearbeidene inntil det foreligger en (gyldig) byggetillatelse.

Statsforvalterens vedtak

Klagen tas til følge. Statsforvalteren omgjør Lillehammer kommunes vedtak av 25. oktober 2021 og avslår søknad om oppføring av fjøs og garasje på eiendommen gnr. 173 bnr. 1 fnr. 1.

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 JOHNSRUD & CO AS	Postboks 194	2302	HAMAR
Lillehammer kommune	Postboks 986	2626	LILLEHAMMER