



Arkivsaknr: 2024/10949-21
Sakshandsamar: Tone Margrethe Bærland
Furustøl
Avdeling:

SAKSFRAMLEGG

Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå LNF og nedslagsfelt for drikkevatt for oppføring av nytt våningshus, ny driftsbygning og minirenseanlegg mfl. tiltak - gbnr 454/7 Ulvatn 68

Utvalssak	Utval	Møtedato
	Utval for areal, plan og miljø	

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen ifrå tiltakshavar, på avslag på søknad om dispensasjon frå LNF og sikringssone H110 nedslagsfelt for drikkevatt for oppføring av nytt våningshus, ny driftsbygning og minirenseanlegg mfl. tiltak – gbnr 454/7, datert 11.02.2025 og supplert 27.02.2025, vert ikkje teke til følgje.

Vedtaket som vert ståande, med den endring at kravet til dispensasjon frå LNF-føremålet fell bort då den planlagde drifta er i samsvar med LNF- føremålet, lyd slik:

«Alver kommune avslår søknad om dispensasjon frå føresegn 3.5.6 og 4.1 i kommunedelplan for oppføring av våningshus, ny driftsbygning, minirenseanlegg samt rehabilitering av same bygningsmasse. Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2.

Grunngjeving går fram av vurderinga i denne saka.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga. Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33.

SAKSUTGREIING

Administrativt saknr. 45/2025

Påklaga vedtak Avslag på dispensasjon, datert 23.01.2025

Tiltak: Oppføring av nytt våningshus, ny driftsbygning og minirenseanlegg mfl. tiltak i sikringssone H110 nedslagsfelt for drikkevatt

Søknadstype: Dispensasjon
Eigedom: Gbnr. 454/7
Adresse: Ulvatn 68, 5936 Manger
Tiltakshavar: TERJE ULVATN
Klagar: Tiltakshavar med hjelp av A/STAB

Vurderingstema for APM

APM må vurdere dispensasjon frå LNF og sikringssone H110 nedslagsfelt for drikkevatn for oppføring av nytt våningshus, ny driftsbygning og minireinseanlegg mfl. tiltak – gbnr 454/7.

Søknaden viser at det er planlagt å rive eksisterande våningshus samt oppføring av nytt våningshus, etablering av ny driftsbygning, etablering av minireinseanlegg og anna infrastruktur. Alternativ til riving av våningshus vert det søkt om dispensasjon for å bruksendre og rehabilitere eksisterande våningshus.

Nytt i klageomgangen:

- Vedtak frå Statsforvaltaren i sak 2024/210 – 454/7, datert 29.02.2024.
Krav om retting av matrikkelkode i matrikkelen frå «våningshus som fritidsbolig» til våningshus»
- Uttale frå Kart og oppmåling i sak 2025/4459, datert 22.04.2025
Utgreiing om matrikkelkode for «våningshus som fritidsbolig» for gbnr 454/7.
- Fråsegn (uttale) frå Landbruk i sak 2025/4457, datert 22.04.2025.
Landbruksfagleg utgreiing om LNF føremålet for tiltaket.

Dersom APM veljar å oppretthalde avslaget, så legg Landbruk til grunn i sin uttale av 22.04.2025 at kommunen bør foreslå ei endra plassering av bustad.

«Skulle det ikkje late seg gjere å føre opp ny bustad og driftsbygning av omsyn til nærleiken til drikkevasskjelda, bør kommunen foreslå ei plassering annan stad på eigedomen jf. plikt til å gje råd etter forvaltningslova § 11. Slik plassering bør då byggje på ei konkret fagleg vurdering av avstanden til drikkevasskjelda, men òg kva som er tenleg for bruket og framtidig drifta av dette.»

Administrasjonen presiserer at endring av plassering i denne saka krev ny søknad om dispensasjon som må sendast på høyring til offentlege mynde.

Dersom APM vel å snu, så ligg det føre ligg føre uttale frå Samferdsel, veg-, vatn og avlaup – Forvaltning, datert 25.10.2024. Det ver her gjeve uttale om blant anna reinseanlegg:

«Dersom det skal installerast reinseanlegg her, må ein sikre at avløpsvatn ikkje har avrenning til drikkevasskjelde. Dersom avrenning skal være innanfor nedslagsfeltet til drikkevatnet, må ein sikre at avløpsvatn går igjennom ekstra reinsetrinn før avrenning til drikkevatn.»

Dersom APM vel å snu, så ligg det føre uttale frå Vestland fylkeskommune avdeling for kultur og helse den 11.10.2024. Dei viser til at:

«Det er viktig at ei kulturminnefagleg vurdering av eksisterande bygningsmasse blir gjennomført, også med tanke på eventuell gjenbruk av materiale. Det kan til dømes vere godt bevarte tømmerkasser i leinstova.»

Vedtaket, datert 23.01.2025

«Alver kommune avslår søknad om dispensasjon frå LNF-føremål og føresegn 3.5.6 og 4.1 i kommunedelplan for oppføring av våningshus, ny driftsbygning, minireinseanlegg samt rehabilitering av same bygningsmasse. Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2.

Grunngjeving går fram av vurderinga i denne saka.»

Klage, klagerett, klagefrist og tidlegare handsaming i APM

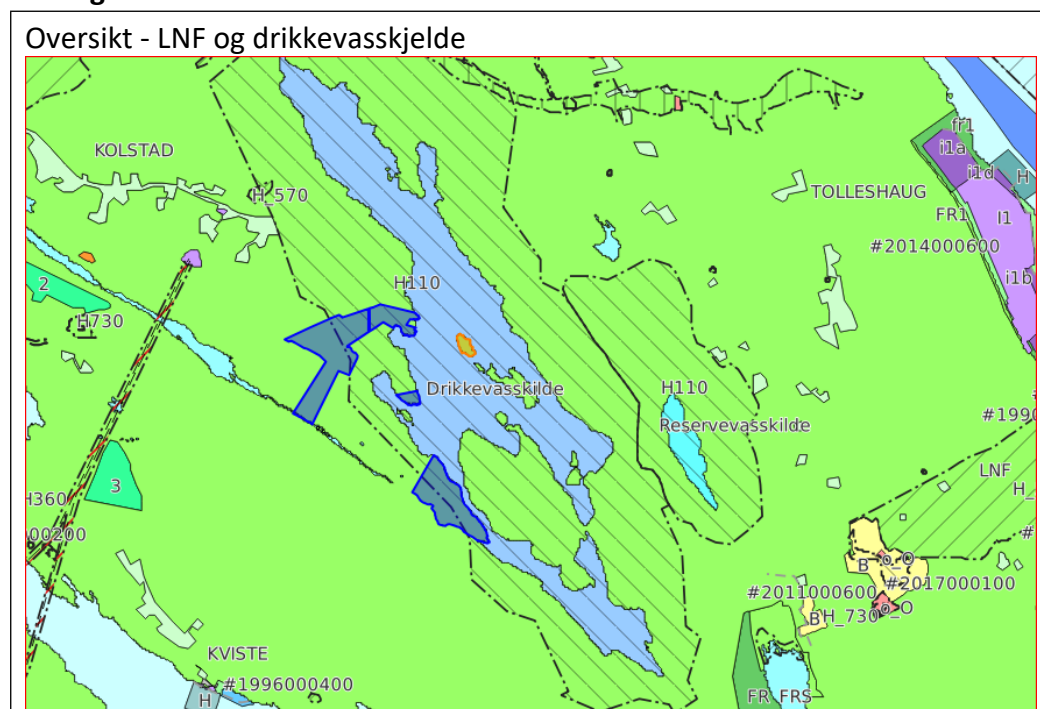
Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar med hjelp av A/STAB. Klagar har klagerett i saka. Vedtak i saka er sendt ut same dag som vedtaksdato den 23.01.2025. Klagen er mottatt 11.02.2025 og supplert 27.02.2025. Klagen er mottatt innan fristen.

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

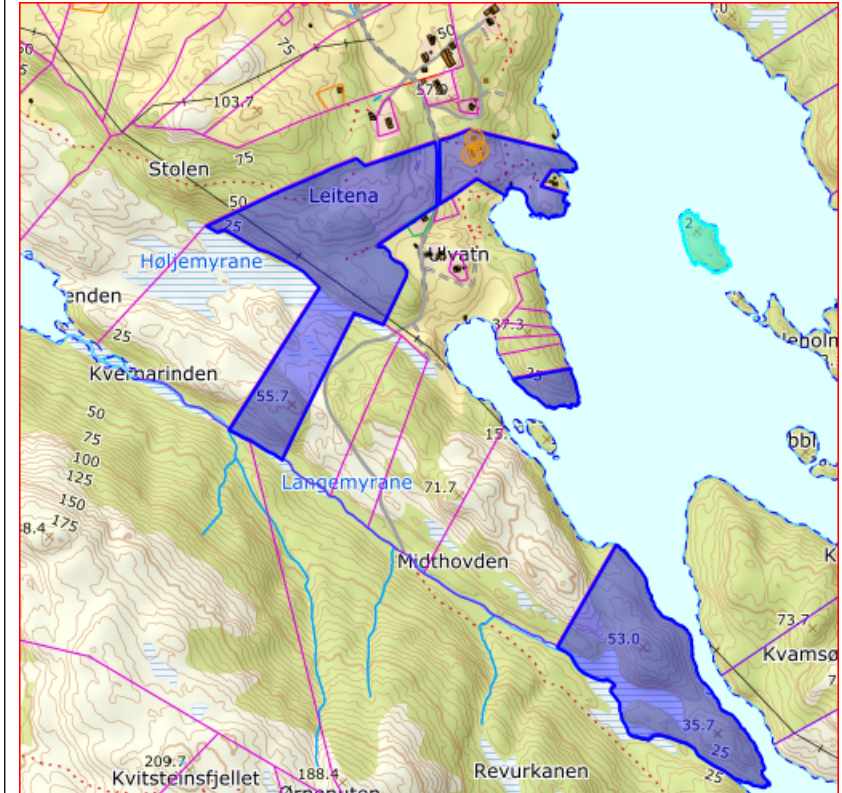
Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i [kommuneplanen sin arealdel for Radøy](#) er definert som LNF-område. Eigedom ligg innafor sikringszone H110 nedslagsfelt for drikkevatt, jf. føresegn 3.5.6 og 4.1.

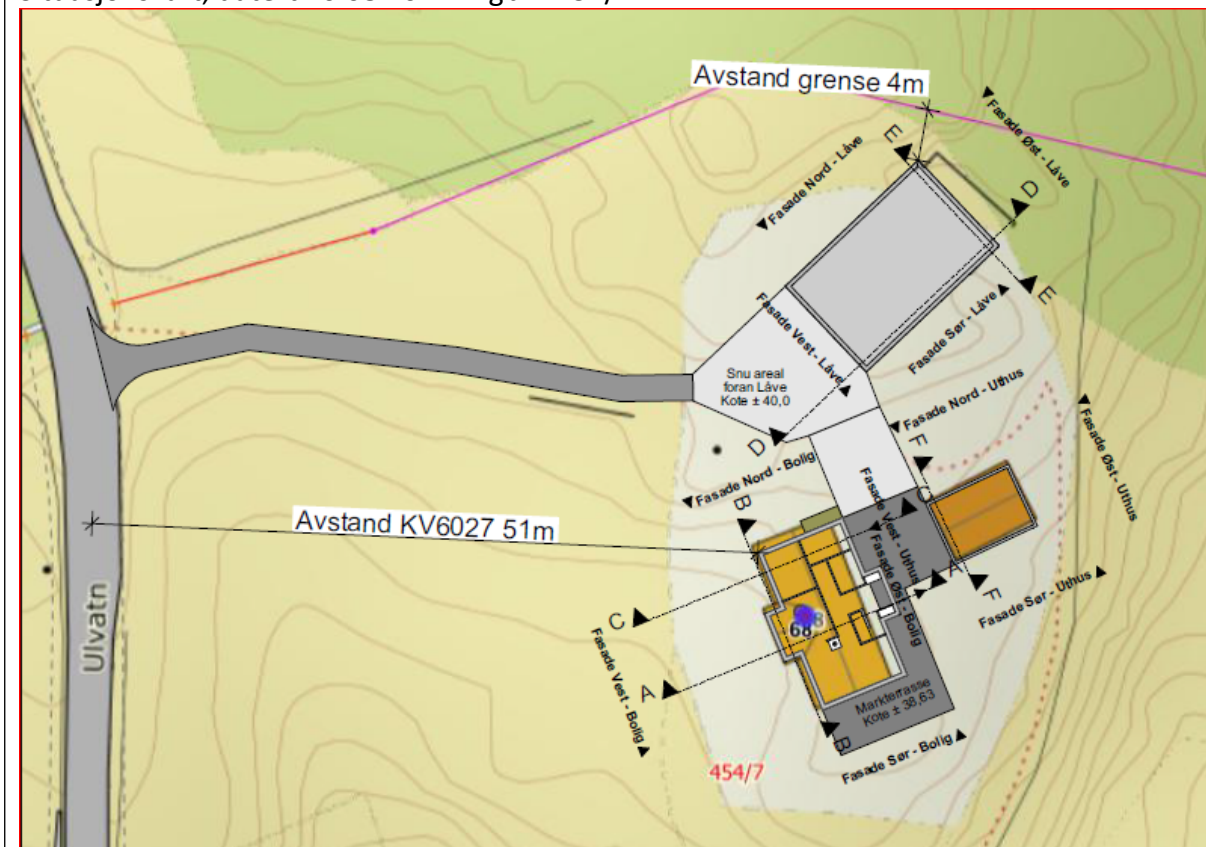
Kart og foto



Oversikt – gbnr 454/7



Situasjonskart, datert 20.08.2024 – gbnr 454/7



Ortofoto – gbnr 454/7



Uttale frå anna styresmakt

Det er mottatt uttale frå Vestland fylkeskommune avdeling for kultur og helse den 11.10.2024. Dei viser til at:

«Jordkjellarane blir ikkje direkte råka då det er bygningsmassen sør og søraust for desse som er omsøkt.»

«Det er viktig at ei kulturminnefagleg vurdering av eksisterande bygningsmasse blir gjennomført, også med tanke på eventuell gjenbruk av materiale. Det kan til dømes vere godt bevarte tømmerkasser i lemstova.»

Det er mottatt uttale i frå Alver kommune avdeling kulturutvikling i brev datert 28.10.2024:

«Jamvel om lemstover er ein bygningstype ein ynskjer å ta vare på, er forfallet på denne kome for langt til at det, sett opp mot kulturminneverdien i bygget, er økonomisk forsvarleg å setja den i stand. Me har såleis ingen merknader til at det vert gjeve løyve til riving av dette bygget og oppføring av våningshus på same stad.»

Uttaler mottatt i klageomgangen

I klageomgangen, så er det vedlagt Statsforvaltaren sitt vedtak i sak 2024/210 – gbnr 454/7, datert 29.02.2024. Kravet frå grunneigarane var å endre matrikkelkode frå «våningshus benyttet som fritidsbolig» til våningshus (bygningskode 113). Kravet vart ikkje tatt til følge.

I skriv av 09.04.2025 frå Miljø og tilsyn i klageomgangen, så vart Kart og oppmåling bedt om:

1. Kort fagleg utgreiing om dagens matrikkelstatus, inkludert areal og bygningar, for landbrukseigedommen – gbnr 454/7.
2. Generell utgreiing om når og kvifor eksisterande våningshus vert registeret med kode 163 «våningshus benyttes som fritidsbolig». Kva krav vert stilt ved matrikkelendring frå «våningshus» til «våningshus benyttes som fritidsbolig»? Er det kommunen som gjer matrikkelendringa av eige initiativ?

Det bes om at utgreiinga viser til heimel/skriftlege kjelder.

3. Konkret utgreiing om når og kvifor eksisterande våningshus på gbnr 454/7 er registeret med kode 163 «våningshus benyttes som fritidsbustad

Det er mottatt uttale i klageomgangen frå Kart og oppmåling, datert 22.04.2025. Uttalen svarer ut spørsmåla i skriv av 09.04.2025 i høve matrikkelregistrering for gbnr 454/7.

«Eigedommen er ca 153,8 daa og er registrert som landbrukseigedom.

Det er registrert våningshus brukt som fritidshus med eit bruksareal på 102m².

Det er registrert annan landbruksbygning (låve).

Ein annan landbruksbygning er også registrert, men viser som revet i flyfoto.

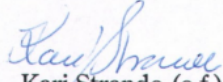
Eksisterande heilårsbustad(111) eller våningshus (113) kan endrast til bygningstype 162 -heilårsbustad brukt som fritidsbustad, eller 163-våningshus brukt som fritidsbustad, dersom desse berre vert brukt som fritidsbustad og ikkje fast bustad.

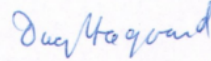
Opphavet til denne endringa er nok i dei fleste tilfelle fastsetjing av kommunale avgifter, som gjerne har vore halve summen for fritidsbruk i høve heilårsbruk.

Bygningstypen 163 er oppført i NS3457:1995 og vert lagt til grunn for registreringar i matrikkelen. Navninga av bygningstypen er vel sjølvforklarande, og bruken av bygningstypen er også klargjort i brev frå MD til kartverket 22.sept 2010, der det står:

Noen kommuner tildeler kode 162 "Helårsbolig utenom våningshus som benyttes som fritidsbolig" for bygninger som er tillatt eller lovlig etablert brukt som helårsbolig, men som i praksis bare blir bebodd fra tid til annen, uten at kommunen med det tar stilling om slik bruk er innenfor rammen av tillatelse eller lovlig etablert bruk. Miljøverndepartementet har ikke innvendinger mot en slik praksis så lenge like tilfeller behandles likt. Tilsvarende gjelder for kode 163 "Våningshus som benyttes som fritidsbolig".

Med hilsen


Kari Strande (e.f.)
ekspedisjonssjef


Dag Høgvard
seniorrådgiver

Heile brevet ligg ved.

På kartverket sine heimesider står også desse presiseringane:

[Føring av kode for bygningstype | Kartverket.no](#)

Noen presiseringer: Bygningstypene 162-Helårsbolig utenom våningshus benyttet som fritidsbolig, og 163-Våningshus benyttet som fritidsbolig, skal føres med bruksenhetstype «bolig», dette har betydning for boligstatistikk. Kartverket gjør også oppmerksom på at det i noen kommuner kan være spesielle forhold knyttet til bygningstype og reglene for boplikt etter konsesjonsloven. Videre presiserer Skattedirektoratet at: «hvorvidt eiendommen skal formuesverdsettes som bolig eller ikke avhenger av om eiendommen er egnet til helårsbolig. Hva eier bruker eiendommen til er ikke avgjørende». [Miljøverndepartementet presiserte i brev datert 22.09.2010](#) at noen kommuner tildeler kode 162 "Helårsbolig utenom våningshus som benyttes som fritidsbolig" for bygninger som er tillatt eller lovlig etablert brukt som helårsbolig, men som i praksis bare blir bebodd fra tid til annen, uten at kommunen med det tar stilling om slik bruk er innenfor rammen av tillatelse eller lovlig etablert bruk.

Dette vil si at matrikkelen bare er styrende men ikke avgjørende om vi skal anse eiendommen som bolig eller ei.

Me har ikkje dokumentasjon på kva som skulle til for at slike endringar vart gjort. Praksisen me kjenner til er at dette vart gjort etter spørsmål frå eigar, og at det var i samband med at dei ville ha lågare offentlege utgifter. I tidlegare tider har det gjerne berre vore ein telefon inn til kommunen som skulle til for å få dette endra.

I Alver vert bygningstypen eventuelt endra etter innsendt krav om endring av bygningstype i matrikkelen- frå eigar.

Ved krav om endring tilbake til heilårsbustad skal me også vurderer «tilstanden» på bygget, dersom det er lenge sidan bygget har vore brukt som heilårsbustad.

I rutine for vurdering og endring av bygningstype i matrikkelen pkt 6 står dette:

- Bygningar som har stått lenge (25-30 år) utan bruk kan krevje søknad om bruksendring pga. manglande bruk over langt tid. Utdrag frå sak hos Statsforvaltaren: «sjølv om eigar kan sannsynleggjere at bygningen har hatt lovleg bruk som til dømes heilårsbustad frå før plan- og bygningslovgivinga tok til å gjelde, og bygningen har vore nytta til dette føremålet, så tilseier likevel det forhold at bygningen ikkje har vore i bruk i svært lang tid at det i dag kan reistast spørsmål ved om ikkje det vil vere påkravd med løyve til bruksendring etter plan- og bygningslova før denne bruken vert teken opp att, jf. uttalen frå Sivilombodsmannen i sak 2006/592»
- Sjekk kart, skråfoto og historiske skråfoto/arielfoto av bygningen for kontroll av korleis bygget ser ut/har sett ut tidlegare. Synfaring kan vere aktuelt for sjekk av faktisk bruk.

I denne konkrete saka har me ingen indikasjonar på når tid denne endringa var utført. Matrikkelen hadde ikkje datering av slike bygningstype-endringar før dei siste åra.

Det står heller ikkje noko merknad registrert på bygget i matrikkelen.»

I skriv av 09.04.2025 frå Miljø og tilsyn i klageomgangen, så vart Landbruk bedt om:

«1. Kort landbruksfagleg utgreiing om dagens situasjon for landbrukseigedommen – gbnr 454/7.

2. Er dagens bruk av landbrukseigedomen i samsvar med LNF føremålet?

4. Vil klagars syn på framtidig drift i form av driftsformene «landbruk eller skogdrift på eiendommen», vere i samsvar med LNF-føremålet og vil deira tenkt drift vere i nødvendig storleik for å vere i samsvar med LNF-føremålet?

3. Er det krav om søknad om dispensasjon frå LNF føremålet for tiltaka eller vil søknad og tenkt løyve til oppføring av våningshus, ny driftsbygning og minirensaneanlegg mfl. tiltak gjere bruken av landbrukseigedomen i samsvar med LNF føremålet slik at noverande søknad om dispensasjon er overflødig?

Dette er et spørsmål om kravet til dispensasjon frå LNF skal ta utgangspunkt i dagens situasjon for landbrukseigedomen eller om kravet til dispensasjon istadenfor kan ta utgangspunkt i framtidig tenkt og lovleg bruk av landbrukseigedomen i tråd med løyve.

Det bes om at utgreiinga viser til heimel/skriftlege kjelder.

4. Det bes om at den landbruksfaglege utgreiinga tar omsyn til nedslagsfelt for drikkevatt i høve forureining frå landbruket mv.»

Det er mottatt uttale (fråsegn) i klageomgangen frå Landbruk, datert 22.04.2025. Uttalen svarer ut spørsmåla i skriv av 09.04.2025 og gir ei landbruksfagleg utgreiing:

«1.I fylgje gardskartet har eigedomen slikt areal:

Arealfordeling		Arealfordeling på teignivå							
Matrikelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebyggd, samf., vann, bre	Ikke klassifisert	Sum grunneiendom
☐ 4631-454/7 Areal i dekar									
4631-454/7	4	0,0	6,8	19,8	102,4	23,9	1,0	0,0	153,9
Sum	4	0,0	6,8	19,8	102,4	23,9	1,0	0,0	153,9

Tabell 1. Klassifisering av areal på gnr. 454, bnr. 7.

I fylgje søknad om produksjonstilskot i 2024 var alt jordbruksareal leigd vekk til Knut-Arve Kartveit. Dette har vore slik sidan 2020, fyrste åra med annan eigar av gnr.454, bnr. 7.

Det er driveplikt på alt jordbruksareal på ein eigedom. Driveplikta gjeld i heile eigartida jf. jordlova § 8. For å oppfylle driveplikta er det vanleg med slik utleige av arealet på ein landbrukseigedom. Etter §8 skal det då liggje føre skriftleg avtale om leige av jorda på minimum 10 år der utleigar ikkje har høve til å sei opp avtalen.

Alver kommune har ikkje hatt ressursar til å fylgje opp slike leigeavtalar. Vi har såleis ikkje kjennskap til dette i denne saka. For oss har det viktigaste vore at arealet i praksis har vore drive.

2. Bruken av landbrukseigedomen i dag er såleis i samsvar med gjeldande lovverk (jordlova).

3 og 4. Eigedomen ligg i LNF-område i kommuneplanen. Delar av eigedomen ligg innanfor sikringssone H1 10 nedslagsfelt for drikkevatn.

I føresegnene for kommuneplan for Radøy kommune – revidert 2018 – står det:

«3.5.6 Drikkevatn Føremålet er område for drikkevasskjelde. Ulvatn er hovudvasskjelde for Radøy kommune. Dei andre føremåla er reservevasskjeldar for Radøy kommune. Det kan ikkje etablerast tiltak eller bruk innafor området som er i konflikt med omsynet til drikkevatnet. Innafor nedslagsfelt for drikkevatn kan det ikkje førast opp ny bustad eller fritidsbustad, eller godkjennast nye tiltak knytt til eksisterande bygd eigedom som legg til rette for auka eller endra bruk. Innafor område for reservevasskjelde i Hallandsvatnet er det eksisterande sjøflylandingsplass.»

Vidare heiter det i kap. 4.1.

«4.1 Føresegner til sikringssone for nedslagsfelt for drikkevatn (H110) Sone H110 er nedslagsfelt for drikkevatn og reservevasskjede. Innafor sikringssona kan det ikkje førast opp nye bygningar eller utviding/ending av bruk av eksisterande bygningar. Innafor sikringssona for Ulvatn gjeld det restriksjonar på landbruksdrift, utslepp, motorferdsle og fiske, jf. klausuleringsdom frå Nordhordland skjønnsrett frå 1972. Klausuleringsdommen skal leggjast til grunn for tiltak og arealbruk innafor sona.»

Regelverket er noko ulikt for oppføring av naudsynte bygningar på eit gardsbruk og andre bygningar. Oppføring av bustader skal uansett handsamast etter plan- og bygningslova. I veilledar «Garden som ressurs» utgjeve av kommunal- og Moderniseringsdepartementet og Landbruks- og Matdepartementet er byggje og anleggstiltak knytt til landbruk og tilhøvet til plan- og bygningslova teke opp.

Kriterium som må vere oppfylt for at tiltaket skal liggje innanfor LNFR-føremålet er:

«– Tiltaket er knyttet til produksjon på garden eller det behovet garden har for varer og tjenester, eller det er nødvendig i forbindelse med annen næringsvirksomhet knyttet til jordbruk, skogbruk, reindrift, yrkesfiske eller lignende.

- Virksomheten er basert på og tilpasset gardens eget ressursgrunnlag, for eksempel bruk av fôr, planter, trær, blomster, frukt, grønnsaker og andre råvarer produsert på garden samt videreforedling og/eller salg av disse.»

I tillegg bør desse kriteria leggjast vekt på:

«– Tiltakets virkninger for jord- og skogsdrift, reindrift eller annen primærnæring, herunder nedbygging av dyrka eller dyrkbar mark

- Tiltakets størrelse og volum i forhold til omgivelsene. 8 – Tiltakets virkninger for natur- og kulturlandskap, naturmangfold, friluftsliv, kulturminner, vannforvaltning, trafikk, naboer, estetikk og gardstun.
- Om virksomheten kan innpasses i eksisterende bygninger eller om det kreves nybygg. – Om tiltaket ligger i pressområder eller fraflyttingsområder.
- Om tiltaket er i samsvar med hensynssoner og kommuneplanens mål eller strategier for utbyggingsmønster, tettstedsavgrensning, jordvern eller andre forhold.
- Tiltakets virkning når det gjelder støy, forurensning, drikkevann, visuelle eller estetiske forhold, mv.
- Om tiltaket er tenkt plassert i område utsatt for fare eller risiko, eller om tiltaket i seg selv kan utgjøre fare eller risiko.
- Om virksomheten faller inn under reglene om konsekvensutredning.»

I kapittel 1,2 er det det teke med ein del eksempel kva som er «innanfor» landbruksomgrepet LNFR.

Våningshus og kårbustad ligg i utgangspunktet innanfor omgrepet mellom anna dersom bygningen er nausynt av omsyn til drifta av garden.

Sameleis er driftsbygning innanfor omgrepet om den er nausynt i landbruksdrifta.

I utøvinga av skjønn med tanke på kva som ligg innanfor landbruksomgrepet, må punkta nemnt ovanfor gå inn i vurderinga. Her er spesifikt nemnt vassforvaltning og drikkevatt.

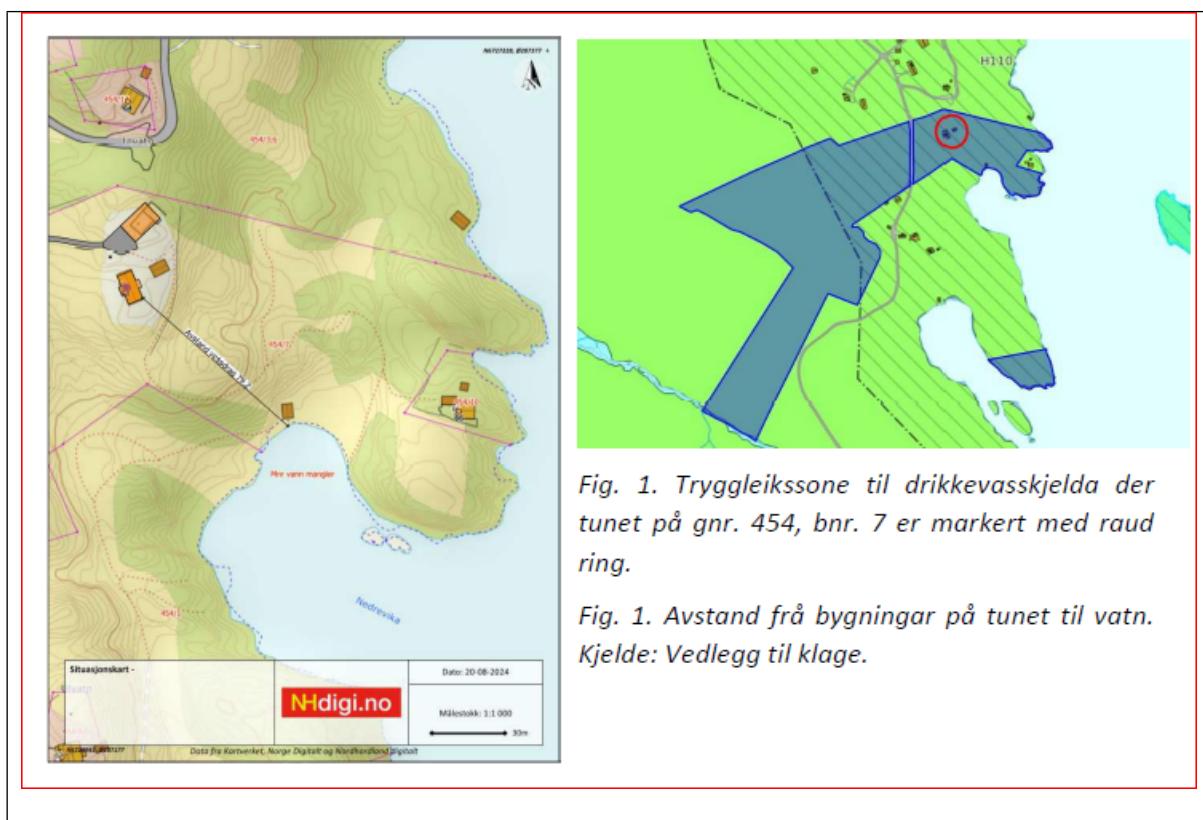
Klagar har signalisert planar for å starte med produksjon av frukt, honningproduksjon og drift av skogen. Dette er i tråd med kva ein kan rekne som «vanleg landbruksdrift» i kommunen. Mellom anna er det nokre få produsentar av frukt og bær i vår kommune. Honningprodusentar er det fleire av, særleg på Radøy.

Slike vurderingar skal altså vurderast etter skjønn jf. nemnte veileidar. Det er såleis uråd å syne til heimel utover dette, jf. det de ber om i dykkar brev.

I dag vert jordbruksarealet leigd vekk til nabo. Vi har ikkje konkret kjennskap til bruken av dette arealet, men legg til grunn at normal gjødsling og beiting (med andre ord bruk av beitedyr) vert gjennomført slik at driveplikta av jordbruksarealet vert oppfylt. Uavhengig av om arealet ligg ned til drikkevasskjelde eller ikkje, er regelverket slik at det ikkje skal tilførast næring frå jordbruksdrifta til vassdrag. Døme på tiltak er vegetasjonssone langs kanten mot vassdrag, forbod mot gjødsling nærare enn x tal meter frå vassdrag etc. Vi kan ikkje sjå at dei førespegla framtidige produksjonane vil forverre dette tilhøvet sett opp mot drifta i dag. Det er òg slik at andre bruk i området har si landbruksdrift, utan at vi er kjende med at dette har påverka drikkevasskjelda negativt.

På same måte er det strenge krav til utslepp frå handtering av kloakk/avlaup frå bygningar. Ein må kunne rekne med og vere trygg på at moderne anlegg skal sikre at det ikkje skjer avrenning. Landbruksforvaltninga i kommunen har ikkje spesifikk kompetanse på området og har heller ikkje fagmynde i høve slike vurderingar, men vi gjer oss nokre tankar om at avstanden til vassdrag spelar inn som ein tryggleiksfaktor om uhell skulle vere ute.

Fig. 1. neste side syner tryggleikssona til drikkevasskjelda som skravert (kommuneplanen). Kart vedlagt søknaden syner ein avstand til vatnet frå området der driftsbygningen var ført opp, til knappe 80m – sjå fig. 2. også neste side.



I vår vurdering har vi ikkje teke omsyn til at det i si tid vart gjeve erstatning for bandlegging av areal på dette bruket ved etablering av drikkevasskjelde.

Konklusjon:

Alver kommune, landbruk meiner oppføring av bustadhus og driftsbygning i utgangpunktet er i tråd med LNFR-føremålet jf. veileidar «Garden som ressurs». Den drifta som er planlagt, fruktproduksjon, honningproduksjon og uttak av skog er å rekne som førebuing til drift tufta på dei ressursane garden har. Den planlagde drifta vil såleis samsvare med LNFR-føremålet.

Vi kjenner ikkje til kva konkret fagleg vurdering som i si tid vart gjort når grensa for kva som ligg innanfor sikringssona til drikkevasskjelda vart sett, noko som etter vårt syn vil vere førande i denne saka. I utgangpunktet meiner vi at avstanden ned til vatnet frå den planlagde bustadmassen vil vere førande i høve krava til tryggleik. Det er òg viktig at ein tek omsyn til kulturlandskap og lokal byggjeskikk.

Skulle det ikkje late seg gjere å føre opp ny bustad og driftsbygning av omsyn til nærleiken til drikkevasskjelda, bør kommunen foreslå ei plassering annan stad på eigedomen jf. plikt til å gje råd etter forvaltningslova § 11. Slik plassering bør då byggje på ei konkret fagleg vurdering av avstanden til drikkevasskjelda, men òg kva som er tenleg for bruket og framtidig drifta av dette.»

Dispensasjon

Tiltaket krev og det er søkt om dispensasjon frå kommunedelplan for tidlegare [Radøy føresegn 3.5.6 og 4.1 for sikringssone H110 nedslagsfelt for drikkevatn](#). I klageomgangen, så

er det avklart at kravet til dispensasjon frå LNF-føremålet fell bort då den planlagde drifta er i samsvar med LNF- føremålet, sjå uttalen frå landbruk datert 22.04.2025. Kravet til dispensasjon frå sikringssone H110 nedslagsfelt for drikkevatn for tiltaka står fast.

3.5.6 Drikkevatn

Føremålet er område for drikkevasskjelde.

Ulvatn er hovudvasskjelde for Radøy kommune.

Dei andre føremåla er reservevasskjeldar for Radøy kommune.

Det kan ikkje etablerast tiltak eller bruk innfor området som er i konflikt med omsynet til drikkevatnet. Innafor nedslagsfelt for drikkevatn kan det ikkje førast opp ny bustad eller fritidsbustad, eller godkjennast nye tiltak knytt til eksisterande bygd eigedom som legg til rette for auka eller endra bruk.

Innafor område for reservevasskjelde i Hallandsvatnet er det eksisterande sjøflylandingsplass.

4.1 Føresegner til sikringssone for nedslagsfelt for drikkevatn (H110)

Sone H110 er nedslagsfelt for drikkevatn og reservevasskjede.

Innafor sikringssona kan det ikkje førast opp nye bygningar eller utviding/ending av bruk av eksisterande bygningar.

Innafor sikringssona for Ulvatn gjeld det restriksjonar på landbruksdrift, utslepp, motorferdsle og fiske, jf. klausuleringsdom frå Nordhordland skjønnsrett frå 1972. Klausuleringsdommen skal leggjast til grunn for tiltak og arealbruk innfor sona.

Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Tiltaka krev ikkje dispensasjon frå LNF-føremålet. Tiltaka krev ikkje dispensasjon frå sikringssone H110 nedslagsfelt drikkevatn forutan etablering av minirensanlegget. Vilkåra for dispensasjon for minirensanlegget er oppfylt. For det tilfellet at det er krav til dispensasjon etter pbl. § 19-2 for øvrige tiltak, så er vilkåra for tiltaka oppfylt.

Miljø og tilsyn er positive til avlaupsløysinga og matrikkelen skal endrast frå «våningshus som fritidsbustad» til våningshus. Våningshuset er i svært dårleg teknisk stand.

Klagar meiner det ligg føre sakshandsamingsfeila og materielle feil i saka. Det er ikkje gitt tilstrekkeleg veiledning eller informasjon etter forvaltningslova §§ 11 og 17. Feila har verka inn på vedtakets innhald, jf. fvl. § 41. Dette medfører at vedtaket er ugyldig etter forvaltningslova § 33 og må omgjerast.

Dersom kommunen vel å gje dispensasjon, så kan det settast vilkår for vedtaket.

Det vert vist til klagen i sin heilskap som følgjer vedlagt.

KOMMUNENES VURDERING I KLAGEOMGANGEN

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

«Det er to vilkår som begge må vere oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

I tillegg kan ikkje kommunen gi dispensasjon dersom omsyna bak lovas formålsregel eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentleg tilsidesett.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Vår vurdering av søknad om dispensasjon frå LNF-føremål:

Omsynet bak LNF-føremålet er å sikre areal for landbruksdrift, naturområda og naturområdar med spesiell betydning for friluftsliv. Ein skal unngå fragmentering og gradvis nedbygging av eksisterande eller framtidig landbruksareal. Det går fram av søknad at ein ynskjer å restaurere garden både bygningsmasse og driftsgrunnlag. Det er per no ikkje grunnlag for oppstart av landbruksdrift og det er heller ikkje avklart i kva omfang ein ser for seg. Tiltaket er difor ikkje i samsvar med arealføremålet.

Når det gjeld dispensasjon frå Inf-føremålet er administrasjonen til dels samd med søker. Det er isolert sett positivt for garden at ein rustar opp bygningsmassar og på den måten legg til rette for landbruksdrift på garden. Slik vi vurderer søknad er det eit ynskje om gardsdrift slik at det kunne på sikt vore i samsvar med Inf-føremålet.

Samstundes må saka sjåast opp mot plassering av garden innafor nedslagsfelt for drikkevatn. Truleg ville dette legge begrensingar på kva type drift ein kunne lagt til rette for og det er uavklart slik sett om det faktisk er mogeleg å drive gardsdrift her.

Vår vurdering av sikringsona for drikkevatn:

Omsynet bak sikringsone for drikkevatn er å sikre hygienisk tilfredsstillande drikkevatn og sikre helsemessig forsvarleg drikkevatn for innbyggjarane.

Det søkjast om dispensasjon i frå føresegn 3.5.6 og 4.1 i kommunedelplan for tidlegare Radøy.»

«Vern av drikkevatnet er eit sentralt helsetiltak kommunar er bunde opp mot gjennom mellomanna forureiningsforskrifta og drikkevannsforskrifta. Omsynet til enkeltperson sitt ynskje om etablere bustad på tomte si må vurderast opp mot vern av drikkevatnet for alle brukarar av drikkevasskilden. Ved vurdering av dispensasjon skal det takast særskilt omsyn til helse og miljø, og det må difor ligge føre heilt særskilte grunnar for at ein skal dispensere i frå vern av drikkevatnet.

Det er i søknad syna til klausuleringsdommen i frå 1972 og 73 på fleire punkt, administrasjonen har ikkje vektlagt dette i vår vurdering. Det går fram av kommunedelplan at denne er vidareført på de punkt og for de eigedomane den framleis kan gjelde for, og for de resterande eigedomane er dette løyst med erstatning. Når det gjeld omsøkte eigedom er dette ei av de som er gitt erstatning i denne dommen.

Kommunedelplan for tidlegare Radøy frå 2019 har vidareført føreseigna det no søkjast dispensasjon i frå. Når ein ser det saman med stadig strengare krav til kvalitet og vern av drikkevatn er det administrasjonen sin vurdering at det ikkje kan opnast opp for dispensasjon utan å sette omsynet vesentleg til side.

Administrasjonen har i denne saka vore positiv til dispensasjon i frå LNF-føremålet, isolert sett. Men som vi har syna til over må ein sjå saka ut i frå at eigedomen ligg innafor sikringssona for drikkevatn. Når det gjeld søknad om dispensasjon i frå sikringssona og tilhøyrande føresegn er det dette administrasjonen meiner har størst tyngde i denne saka. Dette kan få helsemessig innverknad for brukarar av drikkevatn og som vi også har syna til skal helse vurderast med tyngde.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremål og føresegn 3.5.6 og 4.1 jf sikringssone for drikkevatn i kommunedelplan for Radøy ikkje er oppfylt.»

Vurderingar av moment i klagen

Klagar meiner at tiltaka ikkje krev dispensasjon frå LNF-føremålet. Landbruk har i klageomgangen svart ut at «oppføring av bustadhus og driftsbygning i utgangpunktet er i tråd med LNFR-føremålet jf. veileddar [«Garden som ressurs»](#). Den drifta som er planlagt, fruktproduksjon, honningproduksjon og uttak av skog er å rekne som førebuing til drift tufta på dei ressursane garden har. Den planlagde drifta vil såleis samsvare med LNFR-føremålet.» Kravet til dispensasjon frå LNF- føremålet fell etter dette bort. Administrasjonen legg Landbruk sitt ståstad til grunn.

Klagar meiner at tiltaka ikkje krev dispensasjon frå sikringssone H110 nedslagsfelt drikkevatn forutan etablering av minirenseanlegget. Administrasjonen er ueinig i dette standpunktet. Det er krav til dispensasjon for omsøkte tiltak. Vilka for å gje dispensasjon frå sikringssone H110 nedslagsfelt drikkevatn er ikkje oppfylt.

I følgje klagar, så er Miljø og tilsyn positive til avlaupsløysinga. Klagar har ikkje vedlagt skriftleg kommunikasjon til saka. I klageomgangen, så har administrasjonen sjekka våre saksarkiv og ikkje funnet noko skriftleg kommunikasjon med Miljø og tilsyn. Det er også undersøkt om dei enkelte sakshandsamarane på avdelinga er kjent med slik kommunikasjon. Tilbakemeldinga er at slik kommunikasjon ikkje er kjent.

I saka, så ligg det føre uttale frå Samferdsel, veg-vatn og avlaup – Forvaltning, datert 25.10.2024. Det ver her gjeve uttale om blant anna reinseanlegg i sikringssona H110 nedslagsfelt for drikkevatn:

«I klausuleringsavtale pkt. 7 står det: «Nye vannklosetter tillates ikke installert ved bebyggelsen i nedslagsfeltet» og i pkt. 8 : «Kloakk- og spillvannsavløp skal så vidt mulig, ledes i grunnen i betryggende avstand fra Ulvatnet og tilløpene».

Dersom det skal installerast reinseanlegg her, må ein sikre at avløpsvatn ikkje har avrenning til drikkevasskjelde. Dersom avrenning skal være innanfor nedslagsfeltet til drikkevatnet, må ein sikre at avløpsvatn går igjennom ekstra reinsetrinn før avrenning til drikkevatn.»

Statsforvalteren sitt vedtak og uttale frå Kart og oppmåling gir saksopplysningar til klageomgangen i høve matrikkelregistrering for «våningshus som fritidsbustad» og våningshus – gbnr 454/7.

Etter dette, så legg administrasjonen til grunn at det ikkje ligg føre sakshandsamingsfeil og materielle feil i saka. Det er ikkje brot på veiledningsplikta eller plikta til å la ei sak vere så godt opplyst som mogleg, jf. forvaltningslova §§ 11 og 17. Vidare er det innhenta uttale frå Landbruk samt Kart og oppmåling i klageomgangen som supplerer saka. Klageomgangen reparerer derfor eventuelle manglar ved søknadshandsaminga, jf. fvl. § 33. Vedtaket av 23.01.2025 er ikkje ugyldig og må ikkje omgjerast.

I denne saka, så har administrasjonen vektlagt sikringssone H110 nedslagsfelt for drikkevatn for oppføring av nytt våningshus, ny driftsbygning og minirensanlegg mfl. tiltak – gbnr 454/7 og dei vern som er knytt til drikkevatnet. Sikringssone H110 nedslagsfelt for drikkevatn får forrang og gis avgjerande vekt i saka.

På denne bakgrunn, så vert avslaget på dispensasjon frå sikringssone H110 nedslagsfelt for drikkevatn for oppføring av nytt våningshus, ny driftsbygning og minirensanlegg mfl. tiltak – gbnr 454/7 oppretthalden i klageomgangen.

Konklusjon

Det er kommunedirektøren si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagen skal takast til følgje og vedtaket gjerast om.

På denne bakgrunn rår kommunedirektøren til at klagen ikkje vert tatt til følgje.

GENERELL INFORMASJON

Vidare sakshandsaming

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Nytta lovverk

- Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
- Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
- Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.

- Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
 - Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
 - Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
 - Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
 - Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
 - Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
 - Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
 - Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.
- Vedlegg
- | | | |
|------|---|---|
| • 1 | • P691_ Ulvatn - Søknad om dispensasjon fra LNF og Drikkevatn 454/7 | • |
| • 2 | • P691 Søknad om dispensasjon LNF og Drikkevatn.pdf | • |
| • 3 | • P691 Følggebrev til dispensasjon R.pdf | • |
| • 4 | • P691 Kvittering for nabovarsel.pdf | • |
| • 5 | • P691 Nabovarsel.pdf | • |
| • 6 | • P691 Bolig 20.06.2024-min.pdf | • |
| • 7 | • P691 Låve 20.06.2024-min.pdf | • |
| • 8 | • P691 Situasjonsskart 12.09.2024-min.pdf | • |
| • 9 | • P691 Uthus 20.06.2024-min.pdf | • |
| • 10 | • P691 Visualisering 20.06.2024.pdf | • |
| • 11 | • Søknad om dispensasjon vert avslått- Gbnr 454/7 Ulvatn 68 Bolig | • |

- 12 • Kulturmiljøfagleg fråsegn - dispensasjon - riving og oppføring våningshus mm. - gnr. 454 bnr. 7 - Alver kommune.pdf •
- 13 • P691 Følgebrev kulturminner.pdf •
- 14 • P691 Utklipp fra kulturminnesøk.pdf •
- 15 • P691 Situasjonsplan 11.10.2024 (tillegg-varsel & disp.).pdf •
- 16 • Uttale Sak 2024/10949 - Søknad om riving av eksisterande våningshus og oppføring av nytt våningshus.pdf •
- 17 • Søknad om dispensasjon - gbnr 454_7 Ulvatn 68 - uttale kultur.pdf •
- 18 • Klage på vedtak om avslag - gbnr 454/7 Ulvatn •
- 19 • Supplering klage på avslag - gbnr. 454/7 - Ulvatn 68 •
- 20 • Supplering klage på avslag - gbnr. 454/7 - Ulvatn 68 •
- 21 • Vedtak frå Statsforvaltaren - Stadfesting etter matrikkellova - våningshus nytta som fritidsbustad - gbnr 454_7 •
- 22 • Føring av kode i matrikkelen - 22.09.2010 •
- 23 • Fråsegn landbruk sak 2025_4457 •

•