



Saksbehandler: Helge Hustoft

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
091/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	24.08.2021
106/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	28.09.2021

Gnr. 25 bnr. 55 - Sollivegen, Klagebehandling - avslag dispensasjon (deling av eiendom)

Forslag til vedtak:

HTM opprettholder følgende delegerte vedtak i sak nr. 879/21: «I medhold av gitt delegasjonsmyndighet og § 19-2 i plan- og bygningsloven avslår kommunen dispensasjon fra: pbl. § 11-6 - kommuneplanens arealanvendelse til LNF-formål. Avslaget gjelder fradeling av omsøkte bolighus på landbrukseieendom med gnr./bnr. 25/55.»

HTM kan ikke se at det i klagen fremkommer nye/endrede opplysninger som gjør at tidligere vedtak bør endres.

Saken sendes Statsforvalteren i Rogaland for videre klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 24.08.2021:

Behandling:

Hults utsettelesforslag enstemmig vedtatt.

HTM- 091/21 Vedtak:

Saken utsettes for befaring

Hovedutvalg teknisk og miljø 28.09.2021:

Behandling:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

HTM- 106/21 Vedtak:

HTM opprettholder følgende delegerte vedtak i sak nr. 879/21: «I medhold av gitt delegasjonsmyndighet og § 19-2 i plan- og bygningsloven avslår kommunen dispensasjon fra: pbl. § 11-6 - kommuneplanens arealanvendelse til LNF-formål. Avslaget gjelder fradeling av omsøkte bolighus på landbrukseiendom med gnr./bnr. 25/55.»

HTM kan ikke se at det i klagen fremkommer nye/endrede opplysninger som gjør at tidligere vedtak bør endres.

Saken sendes Statsforvalteren i Rogaland for videre klagebehandling.

Saksfremlegg

Bakgrunn:

- Det ble i delegert sak nr. 879/21 etter pbl. gitt avslag på dispensasjon for fradeling av bolighus på landbrukseiendom (se vedl. 2 tom. 2.10).
- I brev klager søker på avslaget (se vedl. 1).

VURDERING:

Etter forvaltningsloven § 29 er klagefristen i denne type saker 3 uker. Delegert vedtak ble fattet den 24. juni-21, og klagen er journalført innkommet den 6. juli-21. Med bakgrunn i disse datoene anses klagen å være innkommet innenfor den klagefristen som gjelder, og tas derfor opp til behandling som klagesak på avslag angående dispensasjon etter pbl.

Oppsummering, argumentasjon i klagen:

1. Landbrukseiendommen er så liten, og det er derfor urimelig å vurdere den på samme måte som for større landbrukseiendommer.
2. Fordi boligene har felles tun er det ikke aktuelt å leie ut den som snart vil stå tom. Det er ressursløsning at et bolighus må stå tomt.
3. Leietaker produserer 4 rundballer i året på jordbruksarealet. Dette er så lite at fordelene for søkers familie med å kunne bruke et bolighus i god stand er større.
4. Foreslår å få delt fra det ene bolighuset, og inngå en skriftlig 10-årig leieavtale med nåværende leietaker (som er bonde). Landbrukshensynet settes da ikke til side.

For nærmere detaljer viser kommunalsjef teknisk til klagen (se vedlegg 1).

Til pkt. 1 vil kommunalsjef teknisk bemerke at det etter pbl. i dispensasjonssaker på landbrukseiendommer ikke er lovlig adgang til at også eiendommens størrelse skal være et moment i dispensasjonsvurderingen.

Når det gjelder pkt. 2 ovenfor, fremhever kommunalsjef teknisk at dette er private forhold som ikke kan vurderes. Dette fordi loven setter areal- og planrelaterte momenter som rettslig ramme for hva som skal inngå i en dispensasjonsvurdering. Klagers argumenter under det nevnte punkt kan derfor ikke vektlegges.

Kommunalsjef teknisk har forståelse for de familiære fordelene - som det under pkt. 3 argumenteres med. Imidlertid kan slike personlige forhold innenfor lovens rammer og en lovlig

praksis ikke vektlegges. Grunnen er at private forhold ikke er innenfor lovens krav om at fordelene skal være basert på areal- og planmessige vurderinger. En viser for øvrig til vedl. 2.8 fra delegert sak – hvor det fremgår at klager ikke ønsker noen alternativ løsning som kunne ha gitt fordeler for landbruket i området.

En 10-årig leieavtale som nevnes under pkt. 4 kan ikke vurderes. Dette fordi vurdering av hvorvidt (og på hvilken måte) driveplikten etter § 8 i jordloven oppfylles, faller lovmessig utenfor det man etter pbl. § 19 skal vurdere i dispensasjonssaker etter pbl.-lovverket. Vurdering av landbrukshensynet er – som tidligere nevnt, knyttet til areal- og planmessige vurderinger – og ikke til hvorvidt det eier selv eller leier som driver jordbruksarealene.

KONKLUSJON:

Det vises til klagers argumentasjon i den punktwise oversikten. Disse er hver for seg – og samlet, vurdert om de inneholder nye/endrede momenter. En kan ikke se at disse tilfører saken nye/endrede momenter med slik tyngde at klagen kan tas til følge. Derfor anbefaler kommunalsjef teknisk at HTM opprettholder tidligere delegerte vedtak om å avslå dispensasjon.

Kommunalsjef teknisk gjør avslutningsvis HTM oppmerksom på at dersom man ønsker annet vedtak en det foreslåtte, krever loven (pbl.) at Statsforvalteren i Rogaland skal ha gitt uttale til dispensasjon før utvalget kan fatte vedtak. Lovverket (forvaltningsloven) setter også krav om konkret begrunnelse. Derfor må hovedutvalget da også gi en konkret begrunnelse for sitt vedtak.

Vedlegg:

Gnr. 25, bnr. 55 - Klage på vedtak

Gnr. 25, bnr. 55 - Avslag, dispensasjon for fradeling av bolighus

Gårdskart med kulturminne og naturmangfold - 22.06.21

Mottatte sit.kart med kom.plan

Oversiktskart markslag

Søknad om dispensasjon

Solli flyfoto 05.05.2017

Uttale fra Statsforvalteren

Gnr. 25, bnr. 55 - Uttale til dispensasjon - fradeling av bolighus

Svar fra søker pr. 26.05.21 på forslag til alternativ løsning med tilleggsjord

Utskrift jl. § 8 - Driveplikt

Flyfoto 2002 Gnr. 25 bnr. 55