



Saksbehandler: Helge Hustoft

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
094/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	06.09.2022

Gnr. 60 bnr. 19 - Avslag dispensasjon pbl. , fradeling bolighus - klagebehandling

Forslag til vedtak:

HTM opprettholder følgende vedtak i delegert sak nr. 419/22:

I medhold av gitt delegasjonsmyndighet og § 19-2 i plan- og bygningsloven avslår kommunen dispensasjon fra: pbl. § 11-6 -kommuneplanens arealanvendelse til LNF-formål og § 1-8 – bygge- og delingsforbudet i strandsonens 100-meters belte.

Saken sendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Oversikt, vedlegg:

Hovedutvalg teknisk og miljø 06.09.2022:

Behandling:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

HTM- 094/22 Vedtak:

HTM opprettholder følgende vedtak i delegert sak nr. 419/22:

I medhold av gitt delegasjonsmyndighet og § 19-2 i plan- og bygningsloven avslår kommunen dispensasjon fra: pbl. § 11-6 -kommuneplanens arealanvendelse til LNF-formål og § 1-8 – bygge- og delingsforbudet i strandsonens 100-meters belte.

Saken sendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Saksfremlegg

Bakgrunn:

- Advokat Christine B. Orre klager på avslaget (se vedl. 1 og 2)).
- Det ble i delegert sak nr. 419/22 etter pbl. gitt avslag på dispensasjon for å kunne fradele av våningshus med tun, hage og landbruksgarasje (se vedl. 3 med tilhørende vedlagt dokumentasjon).

Kommunalsjef teknisk vil til utvalgets orientering informere om at søker – før delegert behandling, fikk brev fra kommunens landbruksavdeling angående at omsøkte dispensasjon av landbruksmessige hensyn måtte påregnes avslått. Det ble der gitt mulighet for å endre søknaden til en landbruksmessig bedre løsning (se vedl. 16), men søker har ikke ønsket å endre søknaden sin.

Vurdering:

Etter forvaltningsloven (fvl.) § 29 er klagefristen i denne type saker 3 uker. Delegert vedtak ble fattet den 2. mai 2022, og klagen er innkommet den 25. mai 2022. Vedtaket er loggført utsendt den 5. mai 2022 til alle partene. Klage er derfor mottatt innenfor den klagefrist som gjelder, og legges med dette frem for behandling.

Oppsummering, argumentasjon i klagen:

1. Leietaker er ikke automatisk part i delingssaken uten at han selv måtte ha kontaktet kommunen.
2. Det stilles spørsmål ved saksbehandlers habilitet fordi tiltakshaver mener at vurderingene er tuftet på utenforliggende hensyn.
3. Det er søkt om dispensasjon for å dele fra landbrukseiendommens tredje bolighus. Likebehandling tilsier derfor at dispensasjon og delingstillatelse derfor må gis.
4. Bestemmelsene i kommuneplanen åpner for spredt boligbebyggelse i LNF-områdene.
5. Omsøkte parsellgrenser vil ikke være til driftsulemper for landbruket. Dette fordi boligeiendommen vil få et naturlig skille mellom tun/hage og jordbruksareal, og det er stor forskjell i topografisk høyde mellom omsøkte boligtomt og jordbruksarealet i vest.
6. Statsforvalteren uttaler at det i tidligere saker har vært kommunal praksis at dispensasjon og delingstillatelse er gitt for bolighus på landbrukseiendom. Derfor må dette også gis i denne saken.
7. Boligtomten vil ikke være til hinder for allmenhetens tilgang til strandsonen. Dette fordi tiltakshaver etter godkjent fradeling vil legge om vegen – slik at den går utenom gårdsrommet. Da vil det være lettere for publikum å ta seg ned til sjøen.
8. Vedtaket er mangelfullt begrunnet fordi det mangler konkrete og individuelle vurderinger av forhold på stedet. Det er derfor ugyldig i henhold til fvl. § 41.

Kommunalsjef teknisk finner ikke noe saklig grunnlag for å omtale advokat Orres øvrige påstander og generelle argumentasjon i klagen. For nærmere detaljer viser en til klagen (vedl. 1 og 2).

Når det gjelder argumentasjonen under **pkt. 1**, viser kommunalsjef teknisk til at leietakers partsrettigheter er gjort rede for i forutgående delegerte sak – se vedl. 3/8. Argumentasjonen tilfører ikke noen nye eller endrede momenter.

Advokat Orres argumentasjon under **pkt. 2** angående at det reises tvil om saksbehandlers habilitet, anses som uten saklig grunnlag i realitetene. Til orientering legger kommunalsjef teknisk frem et

flytskjema som viser saksflyten ved administrasjonens behandling av både delegerte og klagebaserte dispensasjonsvedtak angående fradeling etter pbl. (se vedl. 17).

Under **pkt. 3** argumenteres det med at det er tre boliger på landbrukseiendommen. Kommunalsjef teknisk vil referere følgende fakta om eiendommen (hentet fra separat sak etter jordloven – som også er fremlagt for klagebehandling):

*«Om eiendommen: Driftsenheten består av gnr. 60 bnr. 12, 19, 45, 49, 63 og 165 – samt gnr. 63 bnr. 7 og 25. Den har et totalareal på 1033,6 da – hvorav 74,2 da er jordbruksareal. Nærmere detaljer om arealer og teiger vises på gårdskartet (vedl. 1). Driftssenteret er i driftsbygningen på gnr. 60 bnr. 19 – se gårdskart (vedl. 1 og 11). Følgende bygninger er registrert i web-matrikkel: **våningshus (gnr./bnr. 60/19)** - opprinnelig fra år 1974 (tilbygg/oppgradering i 1995), landbruksgarasje (fra år 2000), **bolighus med garasje (gnr./bnr. 63/25)**, driftsbygning, **2 fritidsboliger (tatt i bruk i år 1997)** og et naust/sjøhus. Garasje (tatt i bruk i år 2000) tilhører en av de registrerte fritidsboligene. Fritidsboligene ble godkjent oppført for utleie i forbindelse med gårdsturisme. Siden 2016 har søkers sønn søkt om tilskudd, og drevet landbruksdriften – som er basert på sau. Sønnen med familie har sitt bosted i fritidsbolig med adresse Ilshaug 64.»*

Advokat Orres argumentering angående 3 bolighus baseres således på feil faktum, og kan derfor ikke vektlegges.

Til advokat Orres påstand under **pkt. 4**, vil kommunalsjef teknisk referere følgende fra bestemmelse 9.1 i kommuneplanen:

«9.1 Eksisterende bebygde bolig- og fritidseiendommer i LNF-områder

a Eksisterende bebygde bolig- og fritidseiendommer i LNF-områdene er å anse som eiendommer der spredt utbygging er tillatt jf. Pbl § 11-7 nr. 5 b.

b. Følgende tiltak på eksisterende bebygde boligeiendommer utenfor 100-metersbeltet og på eiendommer mindre enn 1,5 da innenfor 100-metersbeltet til sjø, kan behandles og tillates gjennom enkeltvise søknader:» sitat slutt.

Dette viser at bestemmelsene gjelder eksisterende bebygde bolig- og fritidseiendommer i LNF-området, og ikke eksisterende landbrukseiendommer i LNF-området. Argumentasjonen baseres derfor på feil faktum, og kan ikke vektlegges.

Kommunalsjef teknisk vil til argumentasjonen under **pkt. 5** presisere følgende: Det er ikke de omsøkte parsellgrenser som i seg selv er avgjørende for at man over tid ser et uønsket potensial for driftsulemper. Her er det at en over tid på selvstendig boligeiendom må regne med ny boligeier uten forståelse for landbruksdrift som er gitt avgjørende vekt. Advokat Orres argumentasjon tilfører derfor ikke saken nye/endrede momenter. Kommunalsjef viser forøvrig til separat sak etter jordloven – hvor de driftsmessige forholdene er landbruksfaglig vurdert.

Under **pkt. 6** anses argumentasjonen å være knyttet til at klager mener seg usaklig forskjellsbehandlet – uten at det vises til noen konkret sak som man sammenligner seg med. Kommunalsjef teknisk vil – som presisering til uttalen fra SFR angående kommunens dispensasjons- og delingspraksis, informere utvalget om i hvilke saker man aksepterer landbruksmessig driftsulemper. Fradeling av våningshus (og evt. også kårbolig) har kun vært tillatt ved bruksrasjonalisering – dvs. at hele den gjenværende eiendommen (alt areal og evt. påstående gjenværende bygninger) blir solgt som tilleggsjord til aktiv bonde med akseptabel kjøreavstand til eget driftssenter. I størstedelen av slike saker har man kommet frem til at vesentlige planhensyn knyttet til landbruk ikke settes til side fordi totaliteten av landbruksmessige fordeler er større.

Derfor fremheves det at det i denne saken foreligger saklig forskjellsbehandling. Dette fordi søkers formål med omsøkte dispensasjon ikke er bruksrasjonalisering.

Til klagers argumentering under **pkt. 7** angående hensyn i strandsonens 100-meters belte, vil kommunalsjef teknisk vise til utredningen i forutgående sak. Der fremgår det at avgjørende vekt er lagt på den uheldige presedensvirkningen av å tillate en så stor boligeiendom i strandsonen (se vedl. 3: side 6/8). Argumentasjon knyttet til flytting av adkomstveg kan derfor ikke gis avgjørende vekt.

Advokat Orre påstår under **pkt. 8** at vedtaket etter fvl. § 41 er ugyldig fordi det argumenteres med at konkrete og individuelle vurderinger av forhold på stedet mangler. Kommunalsjef teknisk vil først – til utvalgets orientering, gjengi fvl. § 41 – som omhandler virkningen av feil ved behandlingsmåten: *«Er reglene om behandlingsmåten i denne lov eller forskrifter gitt i medhold av loven ikke overholdt ved behandlingen av en sak som gjelder enkeltvedtak, er vedtaket likevel gyldig når det er grunn til å regne med at feilen ikke kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold».*

Kommunalsjef teknisk viser til de konkrete vurderinger som i delegert sak er gjort av følgende eiendomsrelaterte momenter i saken: uønsket fragmentering i LNF med ny selvstendig boligeiendom, uheldig presedens for fradeling av gårdshus i LNF, uheldig med store boligeiendommer i strandsonens 100-meters belte, ingen uheldige følger for jordvern og kulturlandskap. Klagers argumentasjon kan derfor ikke vektlegges. Dette fordi en ut fra planmessig arealbrukshensyn har gjort en konkret vurdering av alle momenter som kan knyttes til omsøkte eiendom.

Til utvalgets orientering understrekes det at eventuelle individuelle personlige forhold ikke lovlig kan vektlegges innenfor de rettslige rammer som regelverket for dispensasjon etter pbl. setter. Kommunalsjef teknisk kan derfor ikke se at klagers argumentasjon under dette pkt. kan gis noen vekt.

KONKLUSJON:

Det vises til den punktvis oppsummeringen av advokat Orres argumentasjon. 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 for så å kunne dele fra omsøkte våningshus med tilhørende landbruksgarasje og tun/hage.

Kommunalsjef teknisk gjør avslutningsvis HTM oppmerksom på at dersom man ønsker annet vedtak en det foreslåtte, har lovverket (forvaltningsloven) også krav om at utvalget må gi en konkret begrunnelse. Saken skal da oversendes Statsforvalteren i Rogaland til orientering, og det vil da være opp til nevnte myndighet hvorvidt vedtaket til HTM blir påklaget etter pbl.

Vedlegg:

Gnr. 60, bnr. 19 - Klage på avslag

Gnr. 60, bnr. 19 - Klage på avslag (argumentasjon)

Gnr. 60 bnr. 19 - Avslag dispensasjon - fradeling bolighus

Situasjonskart uten plan

Gårdskart 03.03.22 - med kulturminne og naturmangfold

Dispensasjonssøknad (inkludert begrunnelse fra konsulent)

Kartutskrift naturmangfold og kulturminne

Uttale fra RFSK

Uttale fra SFR

Ortofoto 2017

Supplerende merknader til søknad om deling

Gårdskart markslag omsøkte parsell

Oversiktskart boligfelt

Kommentarer til søknad om deling Gnr 60 Bnr 19

Redegjørelse fra søker til mottatte nabomerknad fra leietaker

Brev 26.08.2021 fra kommunens landbruksavdeling til søker

Flytskjema - administrasjonens behandling av delegerte og klagebaserte dispensasjonssaker etter pbl.