



Saksbehandler: Helge Hustoft

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
096/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	06.09.2022
108/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	27.09.2022

Gnr. 86 bnr. 4 - Avslag dispensasjon pbl., fradeling bolighus

Rådmannens forslag til vedtak:

HTM opprettholder følgende vedtak i delegert sak nr. 782/22:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 avslås dispensasjon fra: pbl. § 11-6 – kommuneplanens

arealanvendelse til LNF-formål. Avslaget gjelder omsøkte bolighus med tun/hage (P1).

Saken sendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 06.09.2022:

Behandling:

Det ble med 6 stemmer mot 3 (KrF, Sp (Vikshåland) MDG) vedtatt å utsette for befarng.

HTM- 096/22 Vedtak:

Saken utsettes for befarng

Hovedutvalg teknisk og miljø 27.09.2022:

Behandling:

Forslag til vedtak i sak HTM 108/22. 87/4. Fradeling av bolighus., foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista

HTM gir dispensasjon fra PBLs § 11-6, etter medhold i samme lovs § 19-2, slik at omsøkte fradeling kan gjennomføres.

Begrunnelse for dispensasjonen.

Ingen fysiske endringer gjøres, kun eierforhold.

Bruk/vern av arealressursene er undret om omsøkte tillates.

Miljø og natur forblir uendret om omsøkte tillates.

Forholdet til landbruksdrift og landskap endres ikke.

Naturmangfoldet berøres ikke av omsøkte.

HTM kan ikke se at forhold knyttet til lukt, støy og vanlig gårdsdrift vil ha noen negativ påvirkning om fradeling tillates. Ca. 20 andre bolighus har omtrent samme forhold/avstand til landbruk som omsøkte.

Basert på ovenstående, kan HTM her ikke se at, hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensyn i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

Fordelene ansees vesentlig større en ulempene om omsøkte fradeling tillates.

Etter en samlet vurdering, basert på ovenstående og befaring på stedet, finner HTM vilkårene for dispensasjon, oppfylt.

Haglands forslag enstemmig vedtatt.

HTM- 108/22 Vedtak:

HTM gir dispensasjon fra PBLs § 11-6, etter medhold i samme lovs § 19-2, slik at omsøkte fradeling kan gjennomføres.

Begrunnelse for dispensasjonen.

Ingen fysiske endringer gjøres, kun eierforhold.

Bruk/vern av arealressursene er undret om omsøkte tillates.

Miljø og natur forblir uendret om omsøkte tillates.

Forholdet til landbruksdrift og landskap endres ikke.

Naturmangfoldet berøres ikke av omsøkte.

HTM kan ikke se at forhold knyttet til lukt, støy og vanlig gårdsdrift vil ha noen negativ påvirkning om fradeling tillates. Ca. 20 andre bolighus har omtrent samme forhold/avstand til landbruk som omsøkte.

Basert på ovenstående, kan HTM her ikke se at, hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensyn i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

Fordelene ansees vesentlig større en ulempene om omsøkte fradeling tillates.

Etter en samlet vurdering, basert på ovenstående og befaring på stedet, finner HTM vilkårene for dispensasjon, oppfylt.

Saksutredning

Bakgrunn:

- Konsulent Andreas S. Ødegård ved Tveit Regnskap AS. Klager på avslått dispensasjon for bolighus med tun og hage (se vedl. 1).
- Det ble i delegert sak nr. 782/22 etter pbl. gitt avslag på dispensasjon for å kunne fradele av våningshus med tun og hage fra gnr./bnr. 87/5. Det ble i samme sak gitt delingstillatelse for omsøkt kai/fortøyningsareal – som ikke krevde dispensering (se vedl. 2 t.o.m. 11).

Vurdering:

Etter forvaltningsloven (fvl.) § 29 er klagefristen i denne type saker 3 uker. Delegert vedtak ble fattet den 14. juni 2022, og klagen er innkommet den 22. juni 2022. Vedtaket er loggført utsendt den 15. juni 2022 til alle partene. Klage er derfor mottatt innenfor den klagefrist som gjelder, og legges med dette frem for behandling.

Punktvis oppsummering av klagen:

1. Dersom Veldevegen 55 tillates fradelt - og byttet med omsøkte våningshus, blir det bedre driftsmessig med kortere avstand til driftsbygning med husdyr.
2. Landbrukseiendommens behov for bolighus blir ivaretatt dersom det settes vilkår om at gnr. 87 bnr. 15 og bnr. 39 skal sammenføres med landbrukseiendommen.
3. Omsøkte fradeling vil ikke medføre en uheldig reduksjon av driftsenhetens ressursgrunnlag (areal og bygninger).
4. Det medfølger ikke noe jordbruksareal med omsøkte boligparsell.
5. En ny boligeiendom i dette området vil ikke medføre noen vesentlig uheldig økning i potensialet for driftsulemper. Dette fordi det allerede er +/- 20 boligeiendommer med tilsvarende grenser mot jordbruksareal på landbrukseiendommen.
6. Bolighuset i Veldevegen 55 - som etter fradeling av omsøkte ønskes tilført landbrukseiendommen, er pr. dato betydelig rehabilitert med store økonomiske kostnader. Derfor vurderes den solgt dersom delingstillatelse ikke gis.

Kommunalsjef teknisk viser til klagen for nærmere detaljer – se vedl. 1.

Klagers argumentasjon under pkt. 1, 2 og 3 kan ikke vurderes i denne klagesaken – som angår avslått dispensasjon etter pbl. Dette fordi de lovmessige rammene i pbl. for hvilke momenter som skal vurderes er knyttet til planmessige hensyn – ikke drifts- og bosettingsforhold knyttet til landbrukseiendommen. Dette er det også gjort rede for i forutgående delegasjonssak – se vedl. 2 side 4/6.

Argumentasjon under pkt. 4 om jordvern tilfører ikke saken nye/endrede momenter. Dette fordi det tidligere er omtalt i delegert dispensasjonssak – se vedl. 2 side 4/6.

Til pkt. 5 vil kommunalsjef teknisk vise til oversiktskart kommuneplan og markslag (vedl. 3 og 12) – hvor boligtomtens beliggenhet vises. Avstanden i luftlinje til regulert boligområde i nord er på kartet oppmålt til ca. 100 m. – og til boligområdet i sørøst til ca. 200 m. Omsøkte ligger derfor i randsonen til to boligområder – hvor dispensering i delegasjonssaken er vurdert som svært uheldig for den planmessige forutsigbarheten som landbrukshensynet skal ha i LNF-områder med utbyggingspress (se vedl. 2: side 4/6).

Argumentasjon under pkt. 6 vurderes som klart innenfor det som er privatøkonomiske forhold som ikke lovlig kan vurderes innenfor de lovmessige grenser for dispensasjon etter pbl.

KONKLUSJON

Kommunalsjef teknisk viser til den punktvis oppsummeringen av klagen. Disse er hver for seg – og samlet, vurdert angående hvorvidt de inneholder nye/endrede momenter som gjør at klagen må tas til følge. En kan ikke se at argumentasjonen tilfører noe nytt. Kommunalsjef teknisk vil derfor anbefale at HTM opprettholder avslaget på dispensasjon fra LNF.

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. 86, bnr. 4 - Klage på vedtak

Gnr. 87, bnr. 5 - Avslag, dispensasjon pbl. fradeling bolighus, delingstillatelse kai/fortøyningsareal

Oversiktskart med kom.plan

Situasjonskart P1 (Bolighus)

Uttale fra Statsforvalteren i Rogaland

Uttale fra Rogaland fylkeskommune

Gårdskart 12.05.2022 - med kulturminne og naturmangfold

Situasjonskart P2 (Kai)

Kartutskrift - Naturmangfold og kulturminne 19.05.22

Dispensasjonssøknad med begrunnelse

Mottatt endring pr. mail 31.05.22

Markslagskart Oversikt 12.05.22