



Saksbehandler: Helge Hustoft

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
018/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	21.02.2023

## Gnr. 86 bnr. 4 - Påklaging, HTM-vedtak, klagebehandling gitt dispensasjon

### Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

HTM opprettholder sitt vedtak i sak nr. 108/22: 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 befarung på stedet, finner HTM vilkårene for dispensasjon, oppfylt.

Saken sendes Statsforvalteren i Rogaland for ekspedering til klageinstans.

### Hovedutvalg teknisk og miljø 21.02.2023:

#### Behandling:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

#### HTM- 018/23 Vedtak:

HTM opprettholder sitt vedtak i sak nr. 108/22: 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.

Saken sendes Statsforvalteren i Rogaland for ekspedering til klageinstans.

### **Saksfremlegg**

Kommunalsjef teknisk vurderer at påklagingen fra Statsforvalteren i Rogaland er innkommet innenfor den frist som gjelder for klage (jfr. fvl. § 29). Påklagingen tas derfor opp til behandling.

### **Bakgrunn for saken**

- Statsforvalteren i Rogaland (SFR) har påklaget HTM sitt vedtak i sak nr. 108/22 (se vedl. 1).
- Klager har gitt sitt tilsvare på SFR sin påklaging (se vedl. 2).
- HTM tok ved sin behandling i sak nr. 108/22 enstemmig til følge klage på avslått dispensasjon for fradeling av bolighus på gnr./bnr. 86/4 (se vedl. 3 tom. 16).

### **Oppsummering i pkt. – påklaging fra Statsforvalteren**

1. Fradeling av omsøkte bolighus med tomt har en beliggenhet som gjør det påregnelig at fragmenteringen på lengre sikt vil være uheldig for landbruksdriften rundt den selvstendige boligeiendommen.
2. HTM sitt vedtak tar ikke hensyn til kommunens egen kommuneplan og de forpliktende nasjonale føringene for areal- og ressursforvaltningen i viktige jordbruksområde.
3. Dersom tiltakshaver vurderer å selge areal i forbindelse med en bruksrasjonalisering, vil en fradeling stille seg annerledes.

Kommunalsjef teknisk viser til vedlagte påklaging (se vedl. 1) – for nærmere detaljer.

### **Oppsummering i pkt. – Tilsvar til påklaging**

1. Driftsenheten vil etter makeskiftet ha nøyaktig samme boligmasse og potensial for konflikter.
2. Fradelingen medfører ingen omdisponering av jordbruksareal – og følgelig ingen reduksjon i driftsenhetens ressursgrunnlag.
3. Kan ikke se at et evt. salg av areal ved bruksrasjonalisering vil medføre at beliggenheten gjør det mindre sannsynlig med uheldige interessekonflikter for landbruket.
4. Tilført bolighus (Veldevegen 55) vil ha beliggenhet ca. 60 m. fra driftsbygningen – hvor forpakter nå driver med husdyr. Boligen i Veldevegen 61 har beliggenhet ca. 170 m. fra driftsbygningen. Det er derfor en driftsmessig fordel med makebyttet.
5. Det er ikke aktuelt å etablere grunnlag for drift basert på at Veldevegen 61 skal være

gårdshuset – fordi huset skal beholdes og bebos av nåværende eier.

Kommunalsjef teknisk viser til vedlagte tilsvaer (se vedl. 2) – for nærmere detaljer.

### **Vurdering**

Kommunalsjef teknisk viser til oppsummeringen av søkers tilsvaer og påklagingen fra Statsforvalteren i Rogaland (SFR). De faglige vurderingene ved forrige behandling av søkers klage er i stor grad sammenfallende med tidligere uttale- og nåværende argumentasjon i påklagingen fra Statsforvalteren i Rogaland. Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i søkers tilsvaer og påklagingen fra SFR fremkommer nye/endrede momenter som ikke tidligere er vurdert. Saken fremlegges derfor uten ytterligere utredning.

### **Kommunalsjef teknisk sin konklusjon**

Med basis i utvalgets enstemmige vedtak i forutgående klagebehandling, foreslås det at HTM sitt vedtak opprettholdes.

### **Vedlegg:**

Gnr. 86, bnr. 4 - Statsforvaltaren klagar på vedtak om frådeling  
Gnr. 86, bnr. 4 - Tilsvaer - påklaget delingstillatelse  
Gnr. 86, bnr. 4 - Oversender saksprotokoll (korrigert møtebok) - innvilget dispensasjon pbl.  
Gnr. 86 bnr. 4 - Avslag dispensasjon pbl., fradeling bolighus  
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