



Saksbehandler: Helge Hustoft

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
051/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	30.05.2023
062/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	13.06.2023

Gnr. 125, bnr. 2 - Spannhelgeland, avslag dispensasjon boligtomt, klagebehandling

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

HTM opprettholder følgende vedtak i delegert sak nr. 416/23:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 avslås dispensasjon fra: pbl. § 11-6 – kommuneplanens LNF-formål. Avslaget gjelder en ca. 860 m² stor boligtomt (P1) på gnr./bnr. 125/2 – se situasjonskart og utredning av saken.

Saken sendes Statsforvalteren i Rogaland for videre klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 30.05.2023:

Behandling:

Forslag til vedtak i sak HTM. 51/23 dispensasjon boligtomt. Spannhelgeland., foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista

Saken utsettes for befaring.

Votering:

Utsettelsesforslaget fremsatt av Hagland (KL) fikk 6 stemmer, og vant frem mot 3 stemmer (1 AP, 2 SP).

HTM- 051/23 Vedtak:

Saken utsettes for befaring.

Hovedutvalg teknisk og miljø 13.06.2023:

Behandling:

Hagland (KL) fremmet følgende forslag:

HTM gir dispensasjon fraPBLs § 11-6 etter medhold i samme lovs § 19-2 slik at omsøkte fradeling kan

gjennomføres.

Grunnlag for dispensasjonen.

Tomtens beskaffenhet har ingen landbruksverdi

Markslagskart og flyfoto viser at fradelingen ikke medfører avgivelse av jordbruksareal.En dispensasjon vil derfor ikke være i strid med vedtatt nasjonal,regional eller kommunal jordvernstrategi.

På eiendom er det tilgjengelig vann og avløp, noe som vanskeliggjør annen bruk enn bygging av hus.

Tomten har en tydelig fysisk avgrensning og er ikke i konflikt med de vedtatte jordvernstrategier eller landbruksdriften i området.

Tomtens beliggenhet vurderes som en naturlig del av husklyngen i LNF området.

HTM kan her ikke se at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt.Basert på ovenstående finner HTM fordelene vesentlig større enn ulempene om dispensasjon gies.

Etter en samlet vurdering,ovenstående og befaring på stedet,finner HTM at betingelsene for å gi dispensasjon etter PBLs § 19-2 er oppfylt.

Haglands forslag enstemmig vedtatt.

HTM- 062/23 Vedtak:

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

Grunnlag for dispensasjonen.

Tomtens beskaffenhet har ingen landbruksverdi

Markslagskart og flyfoto viser at fradelingen ikke medfører avgivelse av jordbruksareal.En dispensasjon vil derfor ikke være i strid med vedtatt nasjonal,regional eller kommunal jordvernstrategi.

På eiendom er det tilgjengelig vann og avløp, noe som vanskeliggjør annen bruk enn bygging av hus.

Tomten har en tydelig fysisk avgrensning og er ikke i konflikt med de vedtatte jordvernstrategier eller landbruksdriften i området.

Tomtens beliggenhet vurderes som en naturlig del av husklyngen i LNF området.

HTM kan her ikke se at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt.Basert på ovenstående finner HTM fordelene vesentlig større enn ulempene om dispensasjon gies.

Etter en samlet vurdering,ovenstående og befaring på stedet,finner HTM at betingelsene for å gi

dispensasjon etter PBLs § 19-2 er oppfylt.

Saksfremlegg

Bakgrunn:

- I brev klager søker på avslaget (se vedl. 1).
- Det ble i delegert sak nr. 416/23 etter pbl. gitt avslag på dispensasjon for fradeling av boligtomt på landbrukseiendom (se vedl. 2 tom. 10).

Vurdering

Etter forvaltningsloven § 29 er klagefristen i denne type saker 3 uker. Delegert vedtak ble fattet den 30. mars-23, og det er etter søknad gitt utsatt klagefrist til innen 3. mai-23. Klagen er journalført innkommet pr. post den 5. mai-23. Med bakgrunn i disse datoene anses klagen med normal tid for postgang å være innkommet innenfor den klagefristen som gjelder, og tas derfor opp til behandling som klagesak på avslag angående dispensasjon etter plan- og bygningsloven (pbl.).

Oppsummering, argumentasjon i klagen:

1. Merknadene fra SFR er generelle og rettet mot mulige ulemper ved denne sakstypen. Det må vektlegges at SFR i sin uttale ikke fraråder å gi dispensasjon.
2. Omsøkte tomt medfører ikke tap av jordbruksareal.
3. Vilkåret om at det også må foreligge klar overvekt av fordeler er oppfylt.
4. Til omsøkte tomt er det allerede tilrettelagt tilgang til vei, vann- og avløp.
5. Tomten vil utgjøre en del av eksisterende boligområde som består av ca. 13 eneboliger, og utgjør en naturlig fullføring/avgrensing av dette området.

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

Til pkt. 1 vil kommunalsjef teknisk bemerke at SFR avslutter sin uttale med følgende vurdering:

«Vi viser til at kommunen ved overordnet plan har bestemt hvilket området som er tiltenkt boligbebyggelse. Området eiendommen er plassert i ble da vurdert å fremdeles skulle være LNF-område, og ble ikke tatt med i fremtidige tiltenkte boligbebyggelsen i nærheten. Vi mener at oppretting av en selvstendig boligeiendom vil medføre en uheldig arealutvikling i området i strid med kommuneplanen.»

Det kan således ikke være noen tvil om at SFR ikke ønsker at kommunen dispenserer. Når det gjelder hvilken vekt man skal legge på en kritisk uttale, viser en til pbl. § 19-2 fjerde avsnitt – hvor det står følgende:

«Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når den direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden».

Kommunalsjef teknisk kan til pkt. 1 derfor ikke se at det i klagen fremkommer noe nytt angående

hvilken vekt man skal legge på uttalen fra SFR.

Angående pkt. 2: at det ikke avgis jordbruksareal; Kommunalsjef teknisk viser til sin delegerte vurdering:

«Delingsmyndigheten viser til markslagskart og flyfoto som viser at fradelingen ikke medfører avgivelse av jordbruksareal (dyrket eller innmarksbeite) – se vedl. 3 og 4. Dispensering vil derfor ikke være i strid med vedtatt nasjonal, regional og kommunal jordvernstrategi. Søkers argumentasjon under pkt. 1 angående hvilke landbruksmessige arealkvaliteter som tomtearealet har, vektlegges derfor.»

Dette kan imidlertid ikke alene gis avgjørende vekt for dispensering. Argumentasjonen tilfører for øvrig ikke nye momenter til saken.

Når det gjelder pkt. 3: Utover det omtalte under pkt. 2 beskriver klager ingen konkrete øvrige momenter som man mener inngår i overvekten av fordeler. Kommunalsjef teknisk kan derfor ikke se noe grunnlag for å vektlegge dette argumentet.

I pkt. 4 fremheves at tomten har de nødvendige tekniske løsninger. Kommunalsjef teknisk vil påpeke at lovverkets rammer for dispensasjonsvurdering er arealbruken i gjeldende plan – ikke hvorvidt det er/kan etableres teknisk infrastruktur (veg, vann og kloakk). Dersom man vektlegger sistnevnte forhold, vil dette være et ulovlig vedtak.

Under pkt. 5 argumenteres det med at tomten utgjør en naturlig fullføring/avgrensing av boligfeltet på ca. 13 hus som er etablert. Kommunalsjef teknisk viser følgende analyse av områdets boligutvikling som ble gjennomført etter mottak av uttalen fra SFR:

«Delingsmyndigheten har etter mottatt uttale fra SFR analysert nærmere hvilken utvikling det har vært innenfor den boligklyngen i LNF-området som omsøkte tomt er en del av. Det har da fremkommet at ingen tomter er fradelt siden 1988. Etter dette har både samfunnsutvikling og lovverk utviklet seg slik at det i dag er svært sentralt å unngå at en liberal dispensasjonspraksis over tid forverrer landbrukets driftsvilkår med fragmentering av nye boligtomter i LNF-områdene. SFR fremhever også at en liberal dispensasjonspraksis i LNF-områdene er uheldig for landbruket (se vedl. 7). Delingsmyndigheten fremhever di den forbindelse at økt fragmentering over tid kan medføre interessekonflikter mellom landbruk og bolig knyttet til eksempelvis lukt ved spredning av husdyrgjødsel, støy fra maskinell landbruksdrift og beitende husdyr. SFR vektlegger generelt uønsket fragmentering og spesielt nærheten tomten har til eksisterende dyrket jord (se vedl. 7).»

Kommunalsjef teknisk mener derfor at naturlig avslutning/fullføring – som i realiteten vil være fortetting av eksisterende boligfelt, ikke kan gis avgjørende vekt for dispensering.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Det vises til klagers argumentasjon i den punktvisse 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, setter lovverket (forvaltningsloven) krav om konkret begrunnelse. Hovedutvalget må derfor da gi sin konkrete begrunnelse før saken oversendes til statlig myndighet

for videre klagebehandling.

Vedlegg:

Gnr. 125, bnr. 2 - klage på vedtak (avslag på dispensasjon - deling av tomt)

Gnr. 125, bnr. 2 - Avslag dispensasjon, fradeling boligtomt

Oversiktskart med kom.plan 13. feb.-23 - Gnr. 125 bnr. 2

Sit.kart med kom.plan 13. feb.-23 - Gnr. 125 bnr. 2

Markslagskart 13. feb.-23 - Gnr. 125 bnr. 2

Flyfoto 28.05.21 (125-2)

Gårdskart detalj (inkludert naturmangfold og kulturminne) 13.12.22

Ett-trinns søknad med dispensasjonssøknad

Gnr. 125, bnr. 2 - Uttale fra Statsforvalteren i Rogaland - dispensasjon - fradeling boligtomt