



Saksbehandler: Helge Hustoft

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
063/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	13.06.2023
074/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	22.08.2023

Gnr. 21 bnr. 14 - Stava, avslag dispensasjon, 3 boligparseller - klagebehandling

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

HTM opprettholder følgende delegerte vedtak i sak nr. 421/23:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 avslås dispensasjon fra: pbl. § 11-6 – kommuneplanens arealanvendelse til LNF-formål. Avslaget gjelder omsøkte 3 boligparseller – vist på sit.kart datert 27.10.2021.

HTM kan ikke se at det i klagen fremkommer nye/endrede opplysninger med en slik tyngde at klagen kan tas til følge.

Saken sendes Statsforvalteren i Rogaland for videre klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 13.06.2023:

Behandling:

Forslag til vedtak i sak HTM 63/23 dispensasjon 3 boligtomter 21/14 Stava., foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista

Saken utsettes for befarng.

Haglands utsettelsesforslag vedtatt med 5 stemmer mot 4 (Ap, KrF, Sp (Vikshåland), MDG).

HTM- 063/23 Vedtak:

Saken utsettes for befarng.

Hovedutvalg teknisk og miljø 22.08.2023:

Behandling:

Forslag til vedtak i sak HTM 74/23 21/14 Fradeling av 3 boligparseller Stava., foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista

Klagen taes til følge.HTM gir dispensasjon fra PBLs § 11-6 etter medhold i sammelovs § 19-2 slik at

omsøkte fradelinger kan gjennomføres.

Grunnlag for dispensasjonen-

Gårdens landbruksjord skal selges til igangværende nabogårdsbruk.

Kjøper er ikke interessert i å overta driftsbygning/sauehus,søkes utskilt på eget gn/bnr.

En parsell er selgers eget bolighus,

En parsell er enebolig hvor selgers familie bor med livslang boret.

Selger leier endel jord hvor han beiter sauer.Selger beholder derfor sauehus på eiendommen,for å drive med sauehold noen år fremover.

Selger ble i utgangspunktet anbefalt å gå frem på omsøkte måte av Karmøy kommune.

HTM finner her ikke noen problemer,hverken arronderingsmessig eller i forhold til landbruksdriften på stedet.

HTM ser det som en fordel at igangværende bruk får styrket sitt næringsgrunnlag

Basert på ovenstående og befaring på stedet kan ikke HTM se at hensynene i loven det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt.

Sett fra et landbruksmessig synspunkt er fordelene vesentlig større enn ulempene om dispensasjon gies.

Ut fra forholdene på stedet og en samlet vurdering av ovenstående,finner HTM betingelsene for å gi dispensasjon etter PBLs § 19-2 er oppfylgt.

Forslag til vedtak, foreslått av Ragnar Vikshåland, Senterpartiet

Klagen tas delvis til følge. HTM gir dispensasjon fra PBLs § 11-6 etter medhold i samme lovs § 19-2 slik at deling gjøres slik:

Bolig 2 og 3 slås sammen til et gårds og bruksnummer og bolig 1 blir eget gårds og bruksnummer.

Votering:

Vikshålands (Sp) forslag fikk en stemme (Sp (Vikshåland)) og falt.

Haglands (KL) forslag vedtatt med 7 stemmer mot 2 stemmer (SP 1 (Vikshåland), MDG 1) for innstillingen.

HTM- 074/23 Vedtak:

Klagen taes til følge.HTM gir dispensasjon fra PBLs § 11-6 etter medhold i sammelovs § 19-2 slik at omsøkte fradelinger kan gjennomføres.

Grunnlag for dispensasjonen-

Gårdens landbruksjord skal selges til igangværende nabogårdsbruk.

Kjøper er ikke interessert i å overta driftsbygning/sauehus,søkes utskilt på eget gn/bnr.

En parsell er selgers eget bolighus,

En parsell er enebolig hvor selgers familie bor med livslang boret.

Selger leier endel jord hvor han beiter sauer.Selger beholder derfor sauehus på eiendommen,for å drive med sauehold noen år fremover.

Selger ble i utgangspunktet anbefalt å gå frem på omsøkte måte av Karmøy kommune.

HTM finner her ikke noen problemer,hverken arronderingsmessig eller i forhold til landbruksdriften på stedet.

HTM ser det som en fordel at igangværende bruk får styrket sitt næringsgrunnlag

Basert på ovenstående og befaring på stedet kan ikke HTM se at hensynene i loven det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt.

Sett fra et landbruksmessig synspunkt er fordelene vesentlig større enn ulempene om dispensasjon gies.

Ut fra forholdene på stedet og en samlet vurdering av ovenstående,finder HTM betingelsene for å gi dispensasjon etter PBLs § 19-2 er oppfylgt.

Saksfremlegg

Bakgrunn:

- Det ble i delegert sak nr. 421/23 etter pbl. gitt avslag på dispensasjon for fradeling av 3 boligparseller på landbrukseiendommen – som har gnr./bnr. 21/14 (se vedl. 2 tom. 8).
- I brev - journalført innkommet 9. mai-23, klager kjøper på avslaget (se vedl. 1).

VURDERING

Klagefrist og klagerett

Etter forvaltningsloven § 29 er klagefristen i denne type saker 3 uker. Delegert vedtak ble fattet den 17. apr.-23, og klagen er journalført innkommet den 9. mai-23. Med bakgrunn i disse datoene anses klagen med normal tid for postgang å være innkommet innenfor den klagefristen som gjelder.

Det foreligger ikke kopi av kjøpekontrakt, søker (eier) har ikke klaget eller gitt klager skriftlig fullmakt til å klage. Avslaget er basert på at klager er den som skal kjøpe tilleggsjorden. Kommunalsjef teknisk vurderer derfor at kjøper etter fvl. § 28 er part i saken, og således har klagerett.

Med basis i dette legges derfor saken frem for behandling som klage på avslag angående

dispensasjon etter plan- og bygningsloven (pbl.) fra LNF-formålet.

Oppsummering, argumentasjon i klagen:

Er ikke enig i at han må kjøpe ut sine sameiere for å bli eneeier – og slik kunne få konsesjon for å kjøpe tilleggsjorden.

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

Kommunalsjef teknisk viser til konklusjonen i forutgående delegerte sak, hvor følgende ble skrevet:

«Delingsmyndigheten har foretatt en helhetlig vurdering hvor både uttalen fra SFR – samt følgende momenter er vurdert; uheldig fragmentering i LNF-området, ikke akseptabel eller god driftsmessig løsning, ingen full bruksrasjonalisering og ingen overvekt av landbruks- og planmessige fordeler. Ut fra dette må det konkluderes med at vesentlige landbrukshensyn og planmessig forutsigbarhet i LNF-området blir satt til side dersom det dispenseres. Derfor avslås dispensasjon fra kommuneplanens LNF-formål, og følgelig kan ikke deling behandles.

Avslutningsvis gjøres søker oppmerksom på at en ny søknad – med full bruksrasjonalisering hvor kjøper har slik eiendom og drift at totaliteten blir en god driftsmessig løsning for landbruket, vil få en annen vurdering. Dette fremheves også i frarådingen fra SFR.»

For nærmere detaljer, viser kommunalsjef teknisk til delegasjonssaken (vedl. 2 side 3/5).

Videre viser en til utsendte brev fra kommunal landbruksmyndighet. Her blir det før behandlingen av omsøkte dispensasjon foreslått et alternativ som kunne gitt en god driftsmessig løsning, og lagt til rette for at klager kunne fått konsesjon for kjøp av tilleggsjorden (se vedl. 9 tom. 11). Dette forslaget har søker ikke svart på, men det er mottatt mail fra kjøper – hvor han ikke ønsker å foreta noen endringer (se vedl. 12).

Kommunalsjef teknisk viser til det forannevnte og oppsummeringen av klagers argumentasjon. En kan ikke se at det foreligger nye eller endrede opplysninger som gjør at vesentlige planhensyn knyttet til landbruk ikke settes til side. Derfor vurderer kommunalsjef teknisk at klagen ikke kan tas til følge.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen tilføres nye/endrede momenter med slik tyngde at den kan tas til følge. Tar man klagen til følge og dispenserer, vil dette sette vesentlige planhensyn knyttet til landbruk i LNF-området til side. Derfor foreslås det at HTM opprettholder tidligere delegerte vedtak om å avslå dispensasjon.

Vedlegg:

Gnr. 21, bnr. 14 - Klage på vedtak

Gnr. 21, bnr. 14 - Avslag, dispensasjon for fradeling

Sit.kart med kom.plan 27.10.21

Søknad om dispensasjon

Markslagskart med omsøkte 3 bygninger

Gårdskart detalj (naturmangfold og kulturminne) 19.10.2022

Gnr. 21, bnr. 14 - Uttalelse fra Statsforvaltaren i Rogaland

Gnr. 21, bnr. 14 - Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune - dispensasjon - fradeling av bolighus
gårdstun og kårbolig - delingssøknad

Gnr. 21, bnr. 14 - Angående forslag til endring av delingssøknad

Gnr. 21, bnr. 14 - Mail svar fra kjøper angående forslaget til endringer

Markslagskarst oversikt 10.02.2023