



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
117/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	12.12.2023
003/24	Hovedutvalg teknisk og miljø	16.01.2024

Gnr. 23, bnr. 2 - Vedtak i klagesak - fradeling av bebygd boligparsell - Nesvarden 65

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 1545/23.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 12.12.2023:

Behandling:

befaring, foreslått av Arne Ferkingstad, Fremskrittspartiet

Saken utsettes for befaring.

Ferkingstads (FrP) utsettelsesforslag enstemmig vedtatt.

HTM- 117/23 Vedtak:

Saken utsettes for befaring.

Hovedutvalg teknisk og miljø 16.01.2024:

Behandling:

Forslag til vedtak, foreslått av Emilia I. H. Gustavsen, Høyre

I medhold av jordloven §12. Deling, tillater HTM fradeling av bebygd boligparsell fra gnr. 23 bnr. 2 som ligger i LNF-område.

Nødvendig dispensasjon gis i medhold av plan- og bygningsloven §(7 eller 11-6? Evt annen §?)og det dispenseres fra pbl. §20-6 Unntak fra søknadsplikt for visse tiltak som behandles etter andre lover. I dette tilfellet gis det nødvendig dispensasjon etter jordloven §12.

En godkjenning av søknad vil oppheve sameie og skape ryddige driftsforhold i fremtiden.

Driveplikt opprettholdes ved at sønn til part vil kjøpe og overta gården og dermed drive og vedlikeholde eksisterende bygningsmasse og fortsette med matproduksjon slik familien har drevet i generasjoner.

Omsøkt fradeling vil ikke gi noen inngrep i landskapsbildet eller omdisponering av produktivt areal. Boligen er bygd i 1994 og det søkes ikke om bygging av nye bygg. Omsøkte vil dermed ikke beslaglegge nye arealer og vil ikke påvirke dyrka mark.

Omsøkt bolig parsell ligger i god avstand fra landbrukstrafikk med tilhørende støy og lukt. Den ligger også helt i utkanten av gården.

HTM vurderer ut fra overnevnte at delingen vil verne arealressursene, da det ikke vil påvirke dyrka mark da det ikke søkes om å bygge noe. Vi mener også at delingen fører til en driftsmessig god løsning da en arving vil kjøpe/overta gården og fortsette driften, og at delingen ikke vil føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området siden driften skal fortsette som før. Videre mener vi at tiltaket oppfyller formålet i §1 i jordlova og at tiltaket oppfyller hensyn med LNF-område ved at det vil ivareta landbruksproduksjon.

Da boligsøknaden ble innvilget sto det bl. a. i vedtaket at : "Jordbrukssjefen gjer merksam på at det vil vera svært vanskelig å dele frå hus på bruket i framtida".

HTM ser også at omsøkt fradeling vil medføre at det etableres en ny selvstendig boligeiendom i LNF-området.

HTM velger å ikke tillegge sistnevnte stor vekt, da vi vurderer at totalt sett så er fordelene klart større enn ulempene dersom dispensasjon gis. HTM har vurdert saken opp imot formelle krav og i tråd med likebehandlingsprinsipper. Viser til lignede sak 02/03176.

Særlig grunn: Fradeling har etter HTM sin vurdering ingen negative virkninger for brukets avkastningsevne, arronderingsmessige forhold, eller andre samfunnsmessige forhold. Når det kommer til arealbruk vil det ikke bli noen endring fra dagens situasjon siden det ikke er søkt om noen endring i bygningsmasse da omsøkt parsell allerede har en bolig. Teknisk infrastruktur, som er en lovmessig forutsetning for å gi dispensasjon til å gi delingstillatelse, er på plass.

Deling godkjennes som omsøkt.

Det ble foreslått å utsette saken til neste møte.

Det ble med 6 stemmer mot 3 (Ap, Frp) vedtatt å utsette saken til neste møte.

HTM- 003/24 Vedtak:

Saken utsettes til neste møte.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 1545/23 ble det gitt avslag på søknad om dispensasjon fra plan- og bygningsloven (pbl.)

§ 11-6 vedrørende arealanvendelsen i kommuneplanen (LNF-område). Søknaden gjaldt fradeling av en parsell på ca. 1150 m² med eksisterende bolighus. Omsøkt eiendom er en landbrukseiendom.

Klagen

Klagen kan oppsummeres med følgende hovedpunkter:

- Oppheving av sameie.
- Samfunnsinteresse ved at kulturlandskapet blir ivaretatt.
- Likhetsprinsippet: det vises til fradeling av bolig nr. 3 på nabobruk i 2002.
- Forutsetning om ikke å søke fradeling på senere tidspunkt ved bygging i 1994.

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Uttalelse Statsforvalteren i Rogaland

«Dispensasjonsvurderingen må gjøres med utgangspunkt i hvilke konsekvenser fradelingen vil ha for

arealbruksinteressene i området i et langsiktig perspektiv. Tiltaket medfører at det opprettes en fritt

omsettelig eiendom i LNF-området med de ulemper for landbruket dette vil kunne medføre. Dette

er ugunstig fordi personer som ikke har tilknytning til landbruket vil kunne flytte inn i

landbruksområdene. Dette kan være opphav til konflikt mellom boliginteresser og

landbruksinteresser i et område hvor landbruksinteressene skal veie tyngst.

Da det i 1994 ble gitt tillatelse til oppføring av den nå omsøkte fradelte boligen, ble det satt som

vilkår at huset som allerede var på eiendommen skulle være en fritidsbolig, som kunne tjene som en

tilleggsnæring på gården dersom det ikke lenger var behov for den i et generasjonsskifte. Det ble

påpekt at dette ble gjort for at bruket på et senere tidspunkt ikke skulle fremstå med 3 bolighus ved

en eventuell delingssøknad. Dersom denne boligen nå fradeles bruket, vil det gå imot intensjonen

bak byggetillatelsen i 1994. Eiendommen ligger innenfor LNF-område i kommuneplanens arealdel.

Det er viktig at kommunen er tro mot kommuneplanen som det styringsverktøyet den skal være.

Kommuneplanen legger opp til en streng praksis knyttet til fradeling av bolighus i LNF-områdene med mindre det er som ledd i en bruksrasjonalisering, hvilket det ikke dreier seg om i denne saken. Et hovedformål er å sikre landbrukets produksjonsarealer i dag og i fremtiden. Omsøkt fradeling vil ikke bidra til å styrke ressursgrunnlaget på eksisterende landbrukseiendom.

Videre vil vi påpeke at fradeling av omsøkt tomt vil gi en uheldig fragmentering innenfor et område med aktiv landbruksdrift. Dette kan føre til konflikter mellom landbruks- og boliginteresser, som for eksempel kan være knyttet til støy, støv, lukt og annet. Den omsøkte boligens plassering i denne konkrete saken tilsier etter vårt syn at det er påregnelig at slike konflikter kan oppstå på sikt. I plansammenheng må bruken av arealressursene vurderes i et langsiktig perspektiv og uavhengig av eiendomsgrenser. Selv om tiltaket er en fordel for selger av eiendommen, er det først og fremst forhold knyttet til areal- og ressursdisponering som er relevante momenter i dispensasjonsvurderingen. Personlige og private interesser som styrking av gårdbrukers økonomi skal normalt ikke vektlegges etter plan- og bygningsloven § 19-2. Bosetting skal primært løses i byggeområder, som er avsatt til dette i kommuneplanen.

Vi minner om at hensynet bak LNF-formålet er å ivareta landbruks, natur og friluftsinnteressene og forvalte bruken av jordressursene i et langsiktig perspektiv. Det er en klar regional og nasjonal målsetting at det skal tas hensyn til landbruksinteressene i plan- og dispensasjonssaker. Et alternativ kan være å bruksrasjonalisere eiendommen hvor en deler i fra de tre husene og selger jorden til annet aktivt bruk. Dette kan i sum veie opp for ulempen det er å opprette tre fritt omsettelige eiendommer ved at en styrker et annet bruk og reduserer behovet for leiejord.

Vi vil på bakgrunn av det ovenstående fraråde at det blir gitt dispensasjon i denne saken.»

Vurdering

Fradeling av eiendom er søknadspliktig i medhold av pbl. § 20-1 første ledd bokstav m), jf. § 20-4. Eiendommen er uregulert, og ligger i et område som er avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF) i kommuneplanen. I disse områdene skal det kun bygges eller fradeles i tilknytning til landbruksdrift. Fradeling av bolighus er dermed avhengig av dispensasjon fra pbl. § 11-6, vedrørende arealanvendelsen i reguleringsplanen.

Etter pbl § 19-2 (2) skal det ikke gis dispensasjon:

- Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse

eller nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.

- Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Begge vilkårene må være oppfylt for at kommunen kan gi dispensasjon.

De generelle hensyn bak at et område avsettes til LNF-formål er å ivareta landbruksproduksjon og /eller sikre naturområder med spesielle naturkvaliteter og/eller spesiell betydning for friluftslivet.

I klagen er det vist til at fradelingen gjelder oppheving av sameie, og at det er i allmennhetens interesse at kulturlandskapet ivaretas, samt at det er vist til fradeling på nabobruk og likhetsprinsippet.

Omsøkt parsell med adresse Nesvarden 65 ble godkjent oppført i 1994. I forbindelse med byggesøknaden for denne boligen ble det foretatt en landbruksfaglig behandling av behov og forutsetninger for å bygge gårdshus nr. 2. Forutsetningen var at boligen i Nesvarden 62 skulle være fritidsbolig, og ikke bolig, dette for å unngå 3 boliger på samme landbrukseiendom. Dersom det gis dispensasjon for fradeling i denne saken, vil det være i strid med intensjonen bak byggetillatelsen fra 1994. Kommunen vektlegger denne forutsetningen i vurderingen.

Omsøkt fradeling medfører at det opprettes en fritt omsettelig eiendom i LNF-området med de ulemper for landbruket dette vil kunne medføre. Kommunen viser til at fradeling av omsøkt parsell vil gi en uheldig fragmentering innenfor et område med aktiv landbruksdrift. Dette kan føre til konflikter mellom landbruks- og boliginteresser, som for eksempel kan være knyttet til støy, støv og lukt. Kommunen har forståelse for at det er ønskelig å oppløse sameie, men personlige og privatøkonomiske forhold skal normalt ikke vektlegges i dispensasjonsvurdering etter pbl. § 19-2.

Det er som hovedregel forhold knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn som er relevante momenter i dispensasjonsvurderingen.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering anses hensyn bak bestemmelsen å bli vesentlig tilsidesatt, og vilkår for dispensasjon er dermed ikke oppfylt, jf. pbl. § 19-2.

I klagen er det vist til at det i 2002 ble fradelt en bolig nr. 3 på en naboeiendom.

Kommunen viser først og fremst til at vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er rettslige vilkår, som må være oppfylt i hver sak. Likebehandlingsprinsippet/presedens kommer først inn i kan-skjønnnet i § 19-2 første ledd. Kan-skjønnnet skal kun vurderes når begge vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt. Kommunen viser for øvrig til at saken på naboeiendommen er fra 2002, det vil si over 20 år siden. Plan- og bygningsloven er endret etter at denne fradelingen ble godkjent, og dispensasjonshjemmelen er innskjerpet. Jordvernet er også styrket i løpet av denne perioden.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som skulle tilsa at vedtak i delegert sak nr. 1545/23 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 23, bnr. 2 - Klage på avslag

Gnr. 23, bnr. 2 - Avslag, dispensasjon for fradeling parsell med bolig

Sit.kart med kom.plan

Markslagskart 11.07.23

Dispensasjonssøknad med begrunnelse

Byggetillatelse år 1993 - Omsøkte bolighus - Landbruksmessig vurdering og vedtak

Ny uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland - fraråder dispensasjon - gnr. 23, bnr. 2 - fradeling av bebygd boligparsell - Nesvarden 60

Gårdskart detalj (naturmangfold og kulturminne) pr. 08.08.2023

Gnr. 23, bnr. 2 - Uttalelse fra Statsforvalteren

Gnr. 23, bnr. 2 - erklæring om vegrett, grøfter m.m. - ettersendt 2 x original

Erklæring

Gnr. 23, bnr. 2 - fradeling av bebygd boligparsell - Nesvarden 65