



Sakshandsamar: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
108/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	13.10.2020

Gnr. 21 bnr. 17 - Riving og nybygg enebolig og garasje - Stavagarden - klagebehandling

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 87/20.

Saken oversendes Fylkesmannen i Rogaland for klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 13.10.2020:

Behandling:

Forslag til vedtak i sak HTM. 108/20., foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista

Fremmer vedtak fattet i sak HTM 68/20 den 09.06.20, på nytt, sålydende:

«Hovedutvalg teknisk og miljø anbefaler dispensasjon fra PBLs § 31-5, slik at eksisterende gammelt hus kan rives. Hovedutvalg teknisk og miljø gir også dispensasjon fra PBLs § 11-6, slik at nytt hus, tilpasset dagens standard, kan reises.

Begrunnelse for dispensasjonen.

Hovedutvalg teknisk og miljø mener her at med samme antall hus på eiendommen, vil ikke forholdene

på stedet endres vesentlig, hverken reguleringsplan eller andre forhold. Hovedutvalg teknisk og miljø anser her fordelene vesentlig større enn ulempene, ved å dispensere her.

Saken oversendes fylkesmannen for uttalelse.»

Innstillingen fikk 4 stemmer (Ap 1 Krf 1, MDG 1, Sp 1) og Haglands forslag fikk 4 stemmer (KL 1, H 2, Ap 1 Hult).

Leders dobbeltstemme avgjorde og innstillingen ble vedtatt.

Under sak 114/20 "Samlesak for spørsmål" foreslo Hagland (KL) å anke saken (sak 108/20) inn for formannskapet.

Haglands forslag fikk 3 stemmer og saken sendes formannskapet for endelig avgjøresle.

HTM- 108/20 Vedtak:

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 87/20.

Saken oversendes Fylkesmannen i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

- I delegert sak nr. 87/20 ble det gitt avslag på søknad om riving og oppføring av ny enebolig. Avslaget ble hjemlet i plan- og bygningsloven § 11-6, vedrørende arealanvendelsen i kommuneplan (LNF).
- Vedtaket ble påklaget i brev datert 24.02.2020.
- I HTM-sak nr 57/20 ble det vedtatt befarings.
- Befaring ble avholdt på HTM-møte den 09.06.2020, og det ble fattet følgende vedtak:

«Hovedutvalg teknisk og miljø anbefaler dispensasjon fra PBLs § 31-5, slik at eksisterende gammelt hus kan rives. Hovedutvalg teknisk og miljø gir også dispensasjon fra PBLs § 11-6, slik at nytt hus, tilpasset dagens standard, kan reises.

Begrunnelse for dispensasjonen.

Hovedutvalg teknisk og miljø mener her at med samme antall hus på eiendommen, vil ikke forholdene på stedet endres vesentlig, hverken reguleringsplan eller andre forhold. Hovedutvalg teknisk og miljø anser her fordelene vesentlig større enn ulempene, ved å dispensere her.

Saken oversendes fylkesmannen for uttalelse.»

- Saken ble oversendt for uttale til Fylkesmannen i Rogaland og Rogaland fylkeskommune.

Klagen

I klagen fremkommer det følgende hovedpunkter:

- « I dispensasjonssøknaden er det lagt vekt på at tiltaket er en erstatningsbolig og at kommuneplanens bestemmelser pkt. 9.1 åpner for at det på eksisterende bebygde boligeiendommer i LNF-områder kan oppføres nybygg med samlet BYA på inntil 200 m² ved riving av eksisterende bolig.»
- « Landbruksavdelingen viser til at det i byggesak fra 2002/2003 ble fastslått at det ikke var behov for to boliger på eiendommen siden det ikke var selvstendig landbruksdrift. I forbindelse med oppføring av nytt bolighus ble det imidlertid ikke stilt krav om riving av eksisterende eldre bolighus og det vises til at dette ble begrunnet med at denne ikke lenger var egnet som bolig, men skulle kun brukes til utleie og turisme.»
- « I både prinsippsoknad, for å avklare dispensasjonsspørsmålet, og i byggesøknaden fra 2003 søkes det om å føre opp «gardshus nr. 2» på eiendommen og altså ikke en erstatningsbolig. Med andre ord er det gitt tillatelse til hus nr. 2 på garden og vi mener at det er dette man må forholde seg til. At det gamle våningshuset skulle ha en begrenset bruk, hvor det kun skal nyttes til utleie eller turisme, er ikke lagt til grunn eller satt som vilkår i vedtaket fra HTM.»
- « Kommunen legger til grunn at boligen har en verneverdi og er SEFRAK-registrert. Kommunen viser til at eierne i sin tid selv hevdet at verneverdien var så stor at de ikke ønsket å rive det. Det vil være

feil å hevde at eierne ikke ønsket den gamle boligen revet utelukkende på grunn av verneverdien og viser til at det var flere argumenter som ble lagt til grunn når saken var til behandling tilbake i 2003.

«

- « Det er riktig at det i klage på vedtaket ble vist til at «gamlehuset» både hadde en viss verneverdi og at det kunne nyttes til f. eks. utleie for såkalt gardsturisme på sommerstid. Det er imidlertid viktig å merke seg at dette kun var ett av flere eksempler som ble brukt i argumentasjonen for ønsket om å beholde den gamle boligen.»*
- «Når kommunen viser til at standarden på det gamle huset var dårlig i 2003 vil det nå, 17 år senere, være behov for en vesentlig rehabilitering for å fortsatt sikre bruk. En slik rehabilitering kan ikke verken anbefales, eller være kostnadssvarende, og man sitter da igjen med at riving og nybygg tilnærmet vil være det eneste alternativet man har.»*
- « At den del av tomte som omsøkt bolig plasseres på er definert som innmarksbeite vil være en ren teoretisk påstand, hvor det er svært tydelig på tomte at dette ikke har vært beiteareal på svært lang tid.»*

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Uttale Fylkesmannen i Rogaland

I uttalen fremkommer følgende:

« Søknaden om å erstatte eksisterende bolig nr. 2 med en ny er ikke i tråd med LNF-formålet i kommuneplanen da bygningen ikke er tilknyttet et driftsmessig behov. Saken må derfor behandles som en dispensasjon.

Det er ikke nok at bare hensynet bak arealformålet det blir dispensert fra, eller hensyna i formålsbestemmelsen i loven, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon, etter en samlet vurdering, være klart større enn ulempene.

Det er fulldyrka jord og innmarksbeite på alle sider av tunarealet hvor ny bolig ønskes oppført. Dette innebærer at hensynet til landbruket skal ha høy prioritet ved vurdering av arealbruken i dette område. Foreslått erstatningsbolig blir delvis lagt inn på areal registrert som innmarksbeite i NIBIOs gardskart AR5. Slik søknaden fremstår erstatter ikke erstatningsboligen en eksisterende boligbruk, det fremgår av søknaden at den eksisterende boligen har vært brukt til gårdsturisme.

*Vi **fraråder** derfor søknaden, med bakgrunn i at nyoppføring ikke erstatter en eksisterende bygningsbruk, samt at tiltaket vil bidra til nedbygging av innmarksbeite. Oppføring av erstatningsbolig vil derfor forsterke en boligbruk i LNF-område, uten nødvendig tilknytning til landbruksdrift.»*

Det vises for øvrig til uttalen i sin helhet.

Uttale Rogaland fylkeskommune

«Ut fra våre arkiver, flyfoto og andre kartgrunnlag ser fylkesrådmannen ikke at omsøkte tiltak kommer i konflikt med kjente automatisk freda kulturminner. Vi gjør oppmerksom på at deler av eiendommen har et høyt potensial for hittil uregistrerte kulturminner og at fremtidige inngrep i grunnen her vil utløse krav om en arkeologisk registrering før tiltak kan iverksettes (se vedlagt kart). På befaringen opplyste grunneier og tiltakshaver om at det ikke er planlagt inngrep i dette arealet i forbindelse med omsøkt boligbygging. Vi har derfor ingen merknader til det omsøkte tiltaket med tanke på automatisk freda kulturminner. Fylkesrådmannen understreker at selv om det pr. i dag ikke kjennes automatisk freda kulturminner i tiltaksområdet, må eventuelle funn ved gjennomføringen av tiltaket straks varsles fylkesrådmannen, og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert/nærmere dokumentert funnet, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

Bolighuset er ifølge SEFRAK-registeret bygget i siste kvartal av 1800-tallet, og ble den gang (1987) vurdert å ha vernekategori B. I kommunens kulturminneplan er vernekategori satt til C. Huset har stått ubebodd i flere år, har få originale bygningsdeler igjen i eksteriør og har svært lav takhøyde inne. Det vurderes imidlertid ikke å være i så dårlig stand at det ikke er mulig å restaurere. En eventuell restaurering ville likevel krevd høy grad av materialutskifting, antikvarisk tilbakeføring av bygningsdeler og tilpassing til akseptabel boligstandard. Fylkesrådmannen støtter kommuneantikvars vurdering og har fra et kulturvernperspektiv ingen vesentlige merknader til eventuell riving av bolighuset.»

Det vises for øvrig til uttalen i sin helhet.

Kommuneantikvar har følgende uttalelse i saken:

«Huset og driftsbygningen er plassert i kategori C (SEFRAK), som er laveste kategori. Huset har svært få originale bygningsdeler, men har bevart sin grunnform. Etter våre opplysninger har Rogaland fylkeskommune plassert huset i vernekategori B. Saken bør derfor sendes dit for uttale. Eiendommen har et registrert automatisk fredet kulturminne. I tillegg krysser en eldre veg eiendommen. Denne vegen er påvist automatisk fredet frem til Stavavegen på nordsiden av eiendommen. Det er sannsynligvis samme vegfar som fortsetter sørover og det bør vurderes hvilken vernestatus denne vegen bør ha videre. Dette må avklares av Rogaland fylkeskommune.»

Kommunens landbrukskontor har gitt følgende uttalelse:

«Det er ingen aktiv landbruksdrift på eiendommen og jordbruksareal er leid ut til bruk med aktiv landbruksdrift. I følge søknaden som landbrukskontoret har fått til uttalelse, utgjør berørt areal ca. 0,3 dekar innmarksbeite. Omsøkte bolig vil ligge på arealer som er definert som innmarksbeite. Siden dette ikke er en bygning som oppføres i tilknytning til landbruksdriften på eiendommen, er det nødvendig med en egen søknad om omdisponering av jordbruksareal etter jordloven § 9 for dette tiltaket, dersom det gis byggetillatelse til bolig her.

Nåværende eiere overtok ervervet eiendommen i 2002. Da de overtok eiendommen hadde det ikke vært selvstendig landbruksdrift på eiendommen på flere år, og de har heller aldri selv drevet jordbruksarealet selvstendig. Etter overdragelsen i 2002 ble det fastslått av både kommunens landbruksavdeling og fylkesmannens landbruksavdeling at det ikke var behov for to boliger på eiendommen ut fra en landbruksfaglig vurdering. I forbindelse med oppføring av nytt bolighus på eiendommen i 2003 (02/4168) etter eierskiftet, ble det imidlertid ikke stilt krav om riving av eksisterende eldre bolighus. Dette ble begrunnet med denne ikke lenger var egnet som bolig, men skulle kunne brukes til utleie og turisme. Det er dette bygget det nå søkes om erstatningsbolig for. Siden det fremdeles ikke er selvstendig drift på eiendommen, og eiendommens arealgrunnlag ikke tilsier at det pålegges boplikt i forbindelse med framtidig eierskifte, finnes det heller ikke nå behov for to boliger på gnr. 21, bnr. 17.

Bosettingshensynet er ikke truet i området Stava – Ferkingstad, og det finnes ledige regulerte og uregulerte boligarealer ikke langt fra omsøkte eiendom.

Ut fra en landbruksfaglig vurdering vil kommunens landbruksforvaltning på det sterkeste frarå oppføring av erstatningsbolig på gnr. 21, bnr. 17, på grunn av at dette eldre bolighuset ikke lenger er å regne som en bolig, men skal brukes kun til utleie og turisme, at driftsenheten på ingen måte fyller de strenge krav som stilles til behov for to boliger på en landbrukseiendom og jordvernensynet.»

Vurdering

Riving og oppføring av ny bolig er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-2, jf. 20-1 første ledd bokstav a) og e).

Eiendommen ligger i et område som er avsatt til landbruk, natur og friluftsområde (LNF) i

kommuneplanen. I slike områder skal bygging/deling kun gjennomføres i tilknytning til stedbunden næring.

Det følger av pbl. § 19-2 at «kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov.» Det følger videre av pbl. §19-2 at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensyn i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

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 tiltaket er en erstatningsbolig, og at kommuneplanens bestemmelser pkt. 9.1 åpner for at det på bebygde boligeiendommer i LNF-områder kan oppføres nybygg med samlet BYA inntil 200 m².

Kommunalsjef teknisk viser til at pkt. 9.1 i kommuneplanens bestemmelser gjelder for boligeiendommer, og omsøkte eiendom er en landbrukseiendom. Bestemmelsen er dermed ikke aktuell eller relevant for omsøkte bolig. Det bemerkes imidlertid at omsøkte prosjekt uansett ikke ville kunne blitt oppført i samsvar med pkt. 9.1, da bestemmelsen tillater BYA inntil 200 m², omsøkte bolig overskrider dette betraktelig, da ny bolig er søkt oppført med en BYA på 332 m².

I klagen vises det til at det i 2003 ble søkt og om godkjent gardshus nr. 2 og ikke et erstatningshus, samt at momenter knyttet til verneverdi og gardsturisme bare var en del av argumentasjonen.

I 2003 ble det gitt avslag på søknad om oppføring av gardshus på eiendommen. Avslaget ble gitt på bakgrunn av at behovet for gardshus nr. 2 ikke var tilstede. Avslaget ble påklaget og hovedutvalget for tekniske saker gav dispensasjon for tiltaket. Klagen på avslaget ble i hovedsak begrunnet med at *« For det første vil det være av verneverdiinteresse å bevare gamlehuset. Dette kan da brukes på sommertid f. eks. til utleie for såkalt gårdsturisme. Nærhet til badestrand og rike havfiskemuligheter gjør dette til et svært populært tilbud som vil kunne gi gardsdriften gode og sterkt tiltrengte økonomiske tilskudd.»*

Kommunalsjef teknisk forutsetter at argumentasjonen i klagen vedrørende bevaring og planlagt bruk ble lagt til grunn i hovedutvalgets vurdering av om det kunne gis dispensasjon, selv om det ikke ble satt vilkår knyttet til det. Det at en nå søker om å erstatte boligen som søker på det tidspunktet ville beholde på grunn av verneverdi anses som en utnyttelse av regelverket. Regelverk knyttet både til dispensasjon og jordvern er også kraftig strammet inn siden 2003. Landbruksrådgiver i kommunen fraråder dispensasjon, og det veier tungt i dispensasjonsvurderingen.

Klager viser videre til at den del av tomta som omsøkt bolig plasseres på er definert som innmarksbeite er en ren teoretisk påstand.

Kommunens markslagskart viser at omsøkte bolig vil ligge på areal som er definert som innmarksbeite, dette gjelder ca. 0.3 da. Kommuneplanen sier at ny bebyggelse skal plasseres på ikke-produktive arealer. Eiendommen er del av et relativt stort og sammenhengende landbruksareal. En ny bolig her innebærer ytterligere økning av boligformål i et typisk landbruksområde. Selv om det ikke er et stort beiteareal som forsvinner, så vil det planerte uteområdet mot vest også ta landbruksareal. Området blir dag brukt til lager av høyballer. Klager viser til at plasseringen av høyballer her er tilfeldig og at det er enkelt å finne annet egnet sted for dette. Kommunalsjef teknisk mener imidlertid at tun og uteområder for bolig her utvides på bekostning av landbruksjord. Eksisterende bolig er opplyst å ha en BYA på 65 m², og ny bolig søkes oppført med en BYA på 332 m², det er altså en markant større bygning enn den som søkes revet.

I denne saken har Fylkesmannen i Rogaland, som berørt uttalemyndighet, uttalt seg negativt til søknaden. Kommunalsjef teknisk viser dermed til pbl. § 19-2 fjerde ledd der det fremkommer følgende:

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

Dette innebærer at kommunen er pålagt å legge stor vekt på slike negative uttaler, og de veier tungt i dispensasjonsvurderingen. Det må foreligge gode grunner hvis kommunen skal dispensere når berørte myndigheter har uttalt seg negativt.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som skulle tilsi at vedtak i delegert sak nr. 87/20 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr 21 bnr 17 - Stavagården - Uttalelse vedrørende kulturminneforhold

Situasjonsplan med område med potensial markert.pdf

Gnr. 21 bnr. 17 - Uttale til søknad om dispensasjon fra fylkesmannen i Rogaland

Melding om politisk vedtak - klagebehandling gnr. 21 bnr. 17

Saksprotokoll

Saksframlegg

Saksprotokoll 19.05

KLAGE-PÅ-VEDTAK_87-20

Avslag

Uttale kommuneantikvar

Uttale landbrukskontor

Søknad om rammetillatelse

3_SØK-DISP_DISPENSASJONSSØKNAD_B1-DISPENSASJONSSØKNAD

4_SØK-DISP_DISPENSASJONSSØKNAD_B2-

TILLATELSE_SVV_DISPENSASJON_BYGGEGRENSE_SAK_19-325075

7_KART_SITUASJONSPLAN_D1-SITUASJONSPLAN_REV-2

8_TEGN_TEGNINGEKSISTERENDEFASADE_E8-FOTO_EKSISTERENDE_BOLIG

9_TEGN_TEGNINGNYFASADE_E4-FASADER_1-200_REV-2

12_TEGN_TEGNINGNYFASADE_E1-3D_ILLUSTRASJONER

2020.01.23 REDEGJØRELSE

SAK 2003

Oversiktskart