



Sakshandsamar: Helge Hustoft

Kommunedirektør/rådmann:

| Saksnr. | Utval                        | Møtedato   |
|---------|------------------------------|------------|
| 086/20  | Hovedutvalg teknisk og miljø | 01.09.2020 |

### **gnr. 143 bnr.4 Gunnarshaug - klage - avslag dispensasjon fradeling**

#### **Forslag til vedtak:**

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder følgende vedtak i delegert sak nr. 156/20:

I medhold av § 19-2 i plan- og bygningsloven avslås dispensasjon fra pbl. § 11-6 - kommuneplanens arealanvendelse til LNF-formål for fradeling av omsøkte bolighus nr. 2 på gnr./bnr. 143/4.

Hovedutvalg teknisk og miljø (HTM) kan ikke se at det i klagen fremkommer momenter av en karakter og med en tyngde som tilsier at tidligere delegerte vedtak bør endres.

Saken sendes Fylkesmannen i Rogaland for klagebehandling.

#### Oversikt, vedlegg:

1. Saksprotokoll fra møte den 09.06.20 (sak nr. 74/20)
2. Klage på vedtak.
3. Delegert sak nr. 156/20 (vedl. 2 t.o.m. 8):
  1. Saksutredning, avslag dispensasjon.
  2. Gårdskart.
  3. Situasjonsskart.
  4. Dispensasjonssøknad.
  5. Dispensasjonssøknad, søkers begrunnelse.
  6. Kartutskrift, naturmangfold.
  7. Oversiktskart; kommuneplan, markslag og reguleringsplan.
  8. Delegert sak nr. 7/15; saksutredning (Tangerås).
  9. Delegert sak nr. 7/15; Situasjonsskart.

#### **Hovedutvalg teknisk og miljø 01.09.2020:**

#### **Behandling:**

Gnr. 143 bnr.4 Gunnarshaug - klage - avslag dispensasjon fradeling, foreslått av Siv J. Storesund, Arbeiderpartiet

I denne saken ble det foretatt utsettelse av behandling for å kunne gjennomføre en befaring av eiendom 143/4, for om mulig å få et bedre bilde både av saken og dens innhold før et evetult

vedtak.

Vurderingen er blitt gjennomført i henhold til plan- og bygningslovens § 19.2 og plan- og bygningslovens § 11.6 samt rundskrivene M-1/2013 og M-1/2017.

Hovedutvalg teknisk og miljø kan ikke se ulemper knyttet til en fradeling av kårboligen slik den ligger omkranset av bolger.

En fradeling vil ikke bli berørt av jordvern slik vi betraker det og en fradeling av kårboligen vil ikke tilsi endret bruk da denne fortsatt vil benyttes som bolig.

Forpakters, naboers, arealplanleggers, samfunnplanleggers, eier av industrinæringen, eksterne kilder og søkerens informasjon samt administrasjonens vurdering i saken vektlegges og tas også med i vurderingsgrunnlaget for beslutningen.

Å fradele kårboligen som det ikke lenger er behov for i landbrukssammenheng og som nå er blitt en belastning i landbrukssammenheng, tilsier også at fordelene er langt større enn ulempene. Boligen vil ifølge dokumentasjon i saken dekke et boligbehov i området, samt være positiv for næringsutvikling i området.

En eventuell dispensasjon tilsesetter ikke vesentlig hensynene i bestemmelsen det dispenseres fra. Hovedutvalg teknisk og miljø anbefaler også at området vurderes for LNF med spredt bebyggelse i neste kommuneplan rullering.

Arealet rundt boligen er ikke/lite egnet til landbruksformål. Derfor vil fradeling ikke være noen ulempe for landbruksdriften.

Arealet som skal følge med kårboligen er tun- og hageareal, og således er det ikke noe jordbruksareal som deles fra.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hovedutvalg teknisk og miljø anbefaler i henhold til plan- og bygningslovens § 19.2 dispensasjon i henhold til plan- og bygningslovens § 11.6 fra gjeldende kommuneplan for fradeling av kårboligen på gnr/bnr 143/4 med et areal på ca 1,2 dekar slik det er søkt om.

Saken sendes fylkesmannen for uttale.

Storesund (Ap) fremmet følgende fellesforslag på vegne av Arbeiderpartiet og Høyre:

Forslaget fremmet av Storesund vedtatt med 6 stemmer mot 3 stemmer (KrF, MDG, Sp)

#### **HTM- 086/20 Vedtak:**

I denne saken ble det foretatt utsettelse av behandling for å kunne gjennomføre en befaring av eiendom 143/4, for om mulig å få et bedre bilde både av saken og dens innhold før et eventuelt vedtak.

Vurderingen er blitt gjennomført i henhold til plan- og bygningslovens § 19.2 og plan- og bygningslovens § 11.6 samt rundskrivene M-1/2013 og M-1/2017.

Hovedutvalg teknisk og miljø kan ikke se ulemper knyttet til en fradeling av kårboligen slik den ligger omkranset av bolger.

En fradeling vil ikke bli berørt av jordvern slik vi betraker det og en fradeling av kårboligen vil ikke tilsi endret bruk da denne fortsatt vil benyttes som bolig.

Forpakters, naboers, arealplanleggers, samfunnplanleggers, eier av industrinæringen, eksterne kilder og søkerens informasjon samt administrasjonens vurdering i saken vektlegges og tas også med i vurderingsgrunnlaget for beslutningen.

Å fradele kårboligen som det ikke lenger er behov for i landbrukssammenheng og som nå er blitt en belastning i landbrukssammenheng, tilsier også at fordelene er langt større enn ulempene. Boligen vil ifølge dokumentasjon i saken dekke et boligbehov i området, samt være positiv for næringsutvikling i området.

En eventuell dispensasjon tilsidesetter ikke vesentlig hensynene i bestemmelsen det dispenseres fra. Hovedutvalg teknisk og miljø anbefaler også at området vurderes for LNF med spredt bebyggelse i neste kommuneplan rullering.

Arealet rundt boligen er ikke/lite egnet til landbruksformål. Derfor vil fradeling ikke være noen ulempe for landbruksdriften.

Arealet som skal følge med kårboligen er tun- og hageareal, og således er det ikke noe jordbruksareal som deles fra.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hovedutvalg teknisk og miljø anbefaler i henhold til plan- og bygningslovens § 19.2 dispensasjon i henhold til plan- og bygningslovens § 11.6 fra gjeldende kommuneplan for fradeling av kårboligen på gnr/bnr 143/4 med et areal på ca 1,2 dekar slik det er søkt om.

Saken sendes fylkesmannen for uttale.

## SAKSFREMSTILLING

### BAKGRUNN:

- I møte den 09.06.2020 utsatte HTM saken for befarig (se vedl. 1).
- Gunvor Skudal m.fl. har søkt om fradeling av bolig på gnr./bnr. 143/5 (landbrukseiendom).
- HDet ble i delegert sak nr. 156/20 gitt avslag på dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanen for fradeling av omsøkte kårbolig.
- I brev postregistrert 23. mars 2020 klager søkers fullmektig Sverre Skudal på avslaget.

Etter forvaltningsloven § 29 er klagefristen i denne type saker 3 uker. Delegert vedtak ble fattet den 27. feb.-20, og klagen fra fullmektig anses å være innkommet innenfor den klagefristen som gjelder. Klagen tas derfor opp til behandling som klagesak på avslag angående dispensasjon etter plan- og bygningsloven (pbl.).

Når det gjelder klagers argument knyttet til feil part for delegert vedtak, viser kommunalsjef teknisk til klagen fra fullmektig Sverre Skudal. Dette viser at fullmektig i etterkant har fått delegert vedtak, og er gitt klagerett. Noe som han også har benyttet i denne saken som nå fremlegges for behandling (se vedl. 2: klagen).

### Klagers konkrete argumenter sammenfattes i følgende punkter:

1. Klager påstår at kommunen har feil lovanvendelse og rettsforståelse (begått saksbehandlingsfeil) fordi fradeling ikke er behandlet etter jordloven (jl.) § 9 og § 12. Klager krever derfor ny behandling og at klagen tas til følge.
2. Klager fremfører argumenter knyttet til følgende momenter:
  1. bruksstruktur, arealressurser (bygning og areal), drifts- og miljøulemper - samt bosetting.
3. Viser til fradeling av kårbolig på gnr./bnr. 136/3, og mener at det derfor må gis dispensasjon i sin sak.

For nærmere detaljer om klagens innhold viser Kommunalsjef teknisk til vedlegg 2.

Kommunalsjef teknisk finner intet saklig grunnlag for å kommentere klagers diverse usaklige påstander om mangelfull veiledning, fjerning av sider m.m.

## VURDERING

Når det gjelder klagers påstand og krav under pkt. 1, viser kommunalsjef teknisk til T-1416. Her

skriver departementet på side 14 følgende om behandlingsrekkefølge og gebyr for dispensasjonssaker som både involverer pbl. og jl.: *«Hvilken fremgangsmåte som økonomisk vil fremstå som mest gunstig, sett fra søkers side, vil variere avhengig av hvilke utfall saken får ved behandling etter ulike lovverk»*. Om kommunens handlingsrom når det gjelder nevnte rekkefølge skriver departementet videre: *«En kan likevel ikke utelukke at den enkelte kommune, ut fra administrativ organisering og kapasitet, eller ut fra sakens karakter eller av hensyn til gebyrsatser finner det mer hensiktsmessig å håndtere enkelte saker på andre måter. Det er et valg den enkelte kommune står fritt til å ta.»*

Kommunens behandling av avslag på dispensasjon for fradeling av hus nr. 2 beliggende på landbrukseiendom medfører at søker bare belastes med et behandlingsgebyr (etter pbl.). Videre har en i dispensasjonssaken etter pbl. ivaretatt alle vesentlige forhold angående planhensyn knyttet til landbruksmessig arealbruk (se vedl. 3.1; side 3 m.fl.). Søkers påstand om feil lovanvendelse og rettsforståelse (saksbehandlingsfeil) under pkt. 1, og krav om ny behandling blir derfor avvist.

Under pkt. 2 skiller kommunalsjef teknisk mellom klagers momenter som er innenfor det som lovlig kan være en del av dispensasjonsvurderingen etter pbl., og det som hører til i en behandling etter jl. Her er det etter pbl. slik at fullstendig utredning av: bruksrasjonalisering, bosetting på gårdsbruk - samt kårboligens økonomiske verdi som bolighus, ikke er innenfor det som skal vurderes i en dispensasjonssak. Fordi fullstendig utredning av disse momentene hører inn under en jl.-behandling blir de ikke behandlet i denne saken.

Privatøkonomiske forhold og eksisterende teknisk infrastruktur (veg, vann og kloakk) er også utenfor lovlig vurderingsgrunnlag i dispensasjonssak etter pbl. og delingssak etter jl.

Kommunalsjef teknisk viser til sin tidligere behandling hvor det fremheves at området ikke har noen «raflytningsproblematikk». En viser også til forutgående behandling av uakseptabel økning i potensialet for drifts- og miljømessige konflikter mellom boligeiendom og landbruk – samt jordvernens hensyn (se vedl. 3.1 side 4, 5 og 6). Kommunalsjef teknisk kan ikke se at klager argumenterer tilfører saken nye/endrede momenter som ikke tidligere har vært vurdert.

Under pkt. 3 sammenligner klager sin sak med en fradeling av bolig på gnr./bnr. 136/3. Vedtak om dispensasjon og deling ble i denne saken fattet den 30. aug. 2004 (saksnr. 04/1561). Kommunalsjef teknisk forstår klager dithen at klager mener seg usaklig forskjellsbehandlet.

Prinsippet om likebehandling (at ellers like saker skal behandles likt) er et svært sentralt prinsipp i forvaltningsretten. Den 1. juli 2009 trådte det i kraft en lovendring knyttet til dispensasjon etter pbl. § 19-2. Endringen medførte en innstramming i grunnlaget for dispensasjon. Derfor kan dispensasjonssaker fra før denne dato ikke sammenlignes med nyere saker. Følgelig konkluderer kommunalsjef teknisk med at det er en saklig begrunnet forskjellsbehandling av klagers sak – og den på gnr./bnr. 136/3. Klagers argument knyttet til usaklig forskjellsbehandling kan derfor ikke vektlegges. Derfor er det ikke funnet hensiktsmessig å legge saken fra år 2004 som vedlegg i denne klagesaken.

## KONKLUSJON

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagers argumentasjon fremkommer nye/endrede momenter med slik tyngde at de vesentlige planhensyn knyttet til landbruket (LNF-formålet) i kommuneplanen kan settes til side. Derfor anbefaler en at Hovedutvalg for teknisk og miljø (HTM) opprettholder delegert vedtak om avslag på dispensasjon fra LNF.

Avslutningsvis gjør kommunalsjef teknisk utvalget oppmerksom på at dersom man ønsker annet vedtak en det fremlagte forslag, må HTM's anbefaling om dispensasjon først oversendes fylkesmannen for uttale før vedtak lovlig kan fattes (jf. pbl. § 19-2). Utvalget må da i sin anbefaling ha en konkret begrunnelse (generelt krav i fvl. til grunngivelse av enkeltvedtak). Denne må inneholde hvilke konkrete forhold som utvalget da etter pbl. har vektlagt til fordel for at vesentlige planhensyn

knyttet til landbruk ikke tilsidesettes.

**Vedlegg:**

- 1 - Saksprotokoll HTM-sak 74-20 (ESA)
- 2 - Klage på avslag
- 3 - Avslag dispensasjon delegert sak nr. 156-20
- 3.2 - Gårdskart delegert sak nr. 156-20
- 3.3 - Situasjonsskart delegert sak nr. 156-20
- 3.4 - Dispensasjonssøknad delegert sak nr. 156-20
- 3.5 - Dispensasjonssøknad søkers begunnelse delegert sak nr. 156-20
- 3.6 - Kartutskrift naturmangfold delegert sak nr. 156-20
- 3.7 - Oversiktskart kommuneplan og markslag delegert sak nr. 156-20
- 3.8 - Delegert vedtak gnr 143 bnr 5 (Tangerås)
- 3.9 - Situasjonsskart, Delegert vedtak gnr 143 bnr 5 (Tangerås)