



Dato:

23.03.2021

Arkivsak-ID.:

20/5045

JournalpostID:

21/15623

Saksbehandler: Helge Hustoft

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
043/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	13.04.2021

Gnr. 90 bnr. 3 - Fiskåen, avslag dispensasjon, kårbolig (bolighus nr. 2) - klagebehandling

Forslag til vedtak:

HTM opprettholder følgende delegerte vedtak i sak nr. 215/21: 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.

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.

Oversikt, vedlegg:

1. Klage på vedtak.
2. Oversiktskart med kommuneplan 23. mars 2021.
3. Delegert sak, avslag dispensasjon, fradeling bolighus.
4. Situasjonsskart med kom.plan.

5. Gårdskart.
6. Dispensasjonssøknad.
7. Kartutskrift naturmangfold og kulturminne.
8. Utskrift av møtebok fra 1978.
9. Flyfoto gårdstunet.

Hovedutvalg teknisk og miljø 13.04.2021:

Behandling:

Forslag til vedtak i sak HTM. 43/21, foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista

Saken utsettes for befarung.

Haglands utsettelsesforslag enstemmig vedtatt.

HTM- 043/21 Vedtak:

Saken utsettes for befarung.

SAKSFREMLEGG

Bakgrunn:

- I brev klager søker på avslaget (se vedl. 1).
- Det ble i delegert sak nr. 215/21 etter pbl. gitt avslag på dispensasjon for fradeling av bolighus nr. 2 på landbrukseiendom (se vedl. 3 tom. 9).

VURDERING:

Etter forvaltningsloven § 29 er klagefristen i denne type saker 3 uker. Delegert vedtak ble fattet den 17. feb.-21, og klagen er journalført innkommet den 8. mars-21. 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 klage på avslag angående dispensasjon etter plan- og bygningsloven (pbl.).

Oppsummering, argumentasjon i klagen:

1. Omsøkte bolighus nr. 2 (kårbolig, med adr.: Fiskåen 22) inngår ikke i særeiet til Ellen Marie Fiskaaen (nåværende heleier til omsøkte eiendom gnr./bnr. 90/3). Hun eier derfor ikke omsøkte bolighus, men tomten under bygningen.
2. Bolighuset kan ikke brukes som pant ved søknad om lån.
3. Dersom omsøkte bolighus tillates fradelt, vil det ved eierskifte til sønn settes en klausul om at huset ikke kan selges uten godkjenning fra eier av gnr. 90 bnr. 3 og 25.
4. Klager argumenterer generelt med at det fra Fiskåen med gårdsnr. 90, er fradelt en rekke

boligtomter. Klager fremhever konkret boligeiendom gnr./bnr. 90/182 som er fradelt gnr./bnr. 90/1, og mener at omsøkte avslag må bli behandlet likt med denne.

5. Klager mener at fradeling av bolighuset (Fiskåen 22) ikke vil medføre en uakseptabel økning i ulempene for landbruk og bolig enn det pr. i dag er for bolighusene i LNF-området.

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

Når det gjelder pkt. 1 og 2 ovenfor, mener kommunalsjef teknisk at dette uomtvistelig er privatrettslige og privatøkonomiske forhold som ikke lovlig kan vektlegges som momenter i en dispensasjonsvurdering. Dette fordi loven setter areal- og planrelaterte momenter som rettslig ramme for hvilken type momenter som skal inngå i en dispensasjonsvurdering. Klagers argumenter under de nevnte punkt kan derfor ikke vektlegges.

Til pkt. 3 ovenfor bemerker kommunalsjef teknisk at den nevnte klausul også må regnes for å være av privatrettslig art – uten betydning for dispensasjonssaken. Dette fordi klager her forutsetter at det er godkjent fradeling av en selvstendig boligeiendom som da vil være fritt omsettelig som boligeiendom.

Kommunalsjef teknisk forstår klagers argumentasjon under pkt. 4 dithen at hun mener seg usaklig forskjellsbehandlet. Klager fremhever boligeiendom med gnr./bnr. 90/182, og argumenterer for øvrig generelt med at det fra Fiskåen med gnr. 90 er fradelt boligtomter.

I henhold til likhetsprinsippet skal saker som faktisk og rettslig er sammenlignbare behandles likt. Unntaket fra dette er dersom det foreligger saklig grunn til forskjellsbehandling. Kommunalsjef teknisk vil i denne forbindelse fremheve at det den 1. juli 2009 trådte i kraft en endring i pbl. § 19-2. Denne endringen har medført en betydelig innstramming av hvilke momenter kommunen lovlig kan legge til grunn for å dispensere. Følgelig kan fradelinger fra før nevnte dato ikke sammenlignes med omsøkte. Dette fordi en slik lovendring utgjør et saklig grunnlag for at dispensasjon nå må avslås.

Saksbehandler har gjennomgått alle fradelinger til boligformål fra det nevnte gårdsnr. 90. Etter nevnte dato for lovendring har det ikke vært godkjent noen fradeling til boligtomter i kommuneplanens LNF- eller boligområde. Derimot er det godkjent fradeling av tomt til kommunal pumpestasjon i LNF-området (se oversiktskartet: vedl. 2). Kommunalsjef teknisk mener derfor at argumentasjon knyttet til usaklig forskjellsbehandling ikke kan gis noen vekt.

Kommunalsjef teknisk kan for klagers argumentasjon under pkt. 5 ikke se at dette tilfører saken nye momenter som ikke allerede er behandlet i den delegerte saken. Derfor viser en til denne behandlingen – se vedl. 3: side 2.

KONKLUSJON:

Det vises til klagers argumentasjon i den punktvis 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, krever loven (pbl.) at Statsforvalteren i Rogaland skal ha gitt uttale til dispensasjon før utvalget kan fatte vedtak. Lovverket (forvaltningsloven) setter også krav om konkret begrunnelse. Hovedutvalget må derfor gi sin konkrete begrunnelse ved oversendelse til statlig myndighet for uttale.

Vedlegg:

Gnr. 90, bnr. 3 - Klage på vedtak

Oversiktskart med kommuneplan 23.03.2021

Gnr. 90 bnr. 3 - Avslag dispensasjon, fradeling bolighus

Situasjonskart med kom.plan

Gårdskart pr. 16. feb. 2021

Dispensasjonssøknad

Kartutskrift naturmangfold og kultuminne - 16.02.21

Utskrift av møtebok fra 1978

Flyfoto gårdstunet pr 5 mai 2017