



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
068/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	15.06.2021
074/21	Formannskapet	28.06.2021

Vedtak i klagesak - Riving og nybygg enebolig og garasje - gnr. 21 bnr. 17 - Stavagarden

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i HTM-sak nr. 44/21.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for videre klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 15.06.2021:

Behandling:

Flertallet på 5 vedtok å ta klagen til følge, mens mindretallet på 4 (KL 1, H 2, Frp 1) stemte for innstillingen.

Hagland (KL) foreslo å anke saken inn for formannskapet, jf. reglement for saksbehandling i folkevalgte organer pkt. 7.1. Forslaget fikk 3 stemmer (KL 1, H 2) og saken sendes formannskapet for endelig avgjørelse.

HTM- 068/21 Vedtak:

"Hovedutvalg teknisk og miljø tar klagen til følge, og avslår i medhold av pbl. § 19-2 dispensasjon fra samme lovs § 11-6."

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

- I delegert sak nr. 87/20 ble det gitt avslag på søknad om rivning 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 befaring.
- 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.
- I HTM-sak nr. 108/20 ble følgende vedtatt:
«Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 87/20. Saken oversendes Fylkesmannen i Rogaland for klagebehandling.»
- 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 avgjørelse.
- I sak nr. 129/20 ble det fattet følgende vedtak i formannskapet:

«Formannskapet ønsker en løsning i saken uten dispensasjon. Saken utsettes.

Ny sak fremmes etter at følgende er avklart:

*Vilkår: Fradeling etter plan- og bygningsloven og jordloven innen ett år (deling av driftsenhet)
Fradeling av tun til to fritt omsettelige boligtomter Alt areal med unntak av tunområdet, skal selges som tilleggsjord til bruk med aktiv drift i nærområdet, slik at det blir en driftsmessig god løsning for landbruket. Fradeling og konsesjonsbehandling av salg av tilleggsjord skal være gjennomført innen ett år fra byggesaken er godkjent, og det skal ikke gis ferdigattest på ny bolig før salget er registrert i matrikkelen.»*

- Vedtaket fra formannskapet ble sendt for uttale til partene.
- Saken ble på nytt lagt frem for hovedutvalg teknisk og miljø på møte 16.02.21, der det ble fattet følgende vedtak:
«HTM anbefaler dispensasjon fra PBLs §§. 31-5 og 11-6 slik at gammelt hus kan rives og nytt hus, tilpasset dagens standard, kan bygges. Begrunnelse for dispensasjonen. Antall bygninger på stedet endres ikke, omsøkte bygg anses for erstatningsbygg. Stedet der nytt hus er tenkt bygd, fremstår som tun/plen til nytt eksisterende hus på stedet og har ikke i nyere tid vært brukt til beite. Eldre bygg på stedet er i så dårlig forfatning at det ikke kan restaureres på en forsvarlig måte. Omsøkte endring, vil ikke ha innvirkning på landbruksdriften på stedet og fordelene anses vesentlig større enn ulempene, om man gir en dispensasjon her. Saken sendes fylkesmannen for uttale.»
- Statsforvalter har i brev datert 19.03.2021 kommet med ny uttale.
 - På møte den 13.04.2021 fattet HTM følgende vedtak, nr. 44/21:

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

Begrunnelse for dispensasjonen

Antall bygninger på stedet endres ikke. Omsøkte bygg anses som erstatningsbygg. Stedet der nytt hus er tenkt bygd, fremstår som tun/plen til nytt eksisterende hus på stedet og har ikke i nyere tid vært benyttet til beite. Eldre hus på stedet er i så dårlig forfatning at det ikke lar seg restaureres på en forsvarlig måte. Omsøkte endring vil ikke ha innvirkning på landbruksdriften på stedet og fordelene anses vesentlig større enn ulempene, om man gir en dispensasjon her.»

- Statsforvalteren i Rogaland har påklaget vedtak i saksnr. 44/21.

Klagen

Statsforvalteren viser til tidligere uttale der dispensasjon frarådes, og har følgende supplerende bemerkninger:

«Det er ingen landbruksdrift på eiendommen og jordbruksareal er leid ut til bruk med aktiv landbruksdrift. Nåværende eiere har siden oppkjøpet i 2002 ikke drevet selvstendig landbruksdrift på eiendommen. Kommunens landbrukskontor skriver: «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.»

Vi legger fremdeles til grunn at det ikke er behov for det aktuelle huset i gårdsdriften. Det er flere momenter som vi vurderer som uheldig ved omsøkt tiltak. Eksisterende bygning har en BYA på om lag 65 m2, omsøkt tiltak har en BYA på 332m2. Som nevnt er det ikke behov for to gårdshus på gården. Dagens tun er omkranset av dyrka mark og innmarksbeite, som kan gi kryssende bruksinteresser i et område hvor LNF-formålet skal ha prioritert fremfor boliginteresser. Omsøkt bygning erstatter ikke en eksisterende boligbruk. Omsøkt tiltak har en stor grunnflate, og kan gi en uheldig presedensvirkning på størrelse på gårdshus. Ved oppføring av boliger i LNF-området på dispensasjon blir boliginteressene prioritert fremfor landbruksinteressene.

Vi vil i tillegg bemerke at omsøkte tiltak beslaglegger rundt 0,3 dekar innmarksbeite, se figur 1 og 2.

Jordvernet står sterkt, og en nedbygging av 0,3 daa stor innmarksbeite er uheldig, jf. også pbl. § 19.2,

3. ledd, der det er fremhevet at jordvern er blant de hensyn som skal ha særlig vekt i dispensasjonsvurderingen.

Vi står ved vår opprinnelig vurdering av saken og vil med det som grunnlaget klage på kommunen sitt vedtak gitt av hovedutvalg for teknisk og miljø, den 13.04.2021 i sak 44/21. Vi kan heller ikke se at

det i de oversendte saksdokumentene ellers er vist til forhold av en slik karakter og vekt som kan tilsi

at dispensasjon skal bli gitt.

Konklusjon

Hensynet bak LNF-formålet blir etter vår vurdering vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon til en bolig som ikke erstatter en eksisterende boligbruk. Dette vil gi boliginteressene ytterligere prioritet i det aktuelle landbruksområdet.

Lovens nødvendige vilkår for å kunne gi dispensasjon er etter vårt syn derfor ikke innfridd.

Vi ber om at kommunen sitt vedtak i nevnte sak 44/21, om å gi dispensasjon for oppføring av ny bolig og garasje på gnr./ bnr. 21/1, blir omgjort.

Dersom vedtaket ikke blir endret ber vi om at saken blir sendt Statsforvalteren for oversendelse til klageinstans.»

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Ansvarlig søkers kommentar til klagen

«Vi anser saken som såpass kjent, og tilstrekkelig redegjort for, at vi ikke ser det som nødvendig å kommentere dette ytterligere.

Vi reagerer derimot på at Statsforvalteren finner det nødvendig å gå til slike skritt for å på nytt fremheve sin vurdering av saken og vi ønsker å gi våre synspunkt til dette.

Statsforvalteren har gitt uttale til saken tidligere og har da vist til hvilke hensyn som må vektlegges, samt gitt sin anbefaling til utfall av saken.

Saken har deretter vært behandlet av både HTM og i Formannskapet i kommunen. Uttalen fra Statsforvalteren har vært en del av denne saksbehandlingen og det ble også gitt mulighet for Statsforvalteren å på nytt gi uttale før endelig vedtak ble fattet. Statsforvalteren viste til at det ikke forelå moment som ga grunnlag for å endre sin tidligere vurdering av saken.

HTM har fattet vedtak basert på det grunnlag som foreligger, samt sakens realiteter.

Vi reagerer sterkt på at Statsforvalteren baserer sitt syn utelukkende på et teoretisk grunnlag og ikke har funnet det nødvendig å ta befaring på tomten. (som vi er kjent med)

HTM har derimot vært på befaring som en del av sin saksbehandling og har vurdert de hensyn som påpekes mot realitetene på stedet.

Statsforvalteren mener likevel at deres grunnlag for å vurdere saken står sterkere enn de vurderinger som er gjort av både HTM og Formannskapet og vi stiller spørsmål til om dette er riktig.

Vi ber kommunen om å ta med følgende punkt når de nå på nytt skal vurdere saken:

- *Statsforvalteren sin klage er av ren prinsipiell karakter*
- *Boligen som søkes revet har ikke vært brukt til gardsturisme, som det vises til i klagen. Dette var kun en av flere muligheter som ble vurdert når saken om hus nr. 2 ble behandlet i 2002. (annen sak) Det er i dag to boliger på tomten og dette skal ikke endres. Klagen gis dermed på feil grunnlag på dette punktet.*
- *Plasseringen berører ikke innmarksbeite, men settes på opparbeidet uteområde tilknyttet dagens boliger. Dette viser tydelig på ortofoto som er tatt inn i klagen.*
- *Hensyn til jordbruksområdene i området endres ikke om det er dagens bolig eller en erstatningsbolig som står på tomten.*
- *Klagen inneholder ingen nye moment som ikke var kjent da saken ble behandlet av både HTM og Formannskapet og vi ser ikke at det er grunnlag for å endre på det vedtaket som er gitt.*
- *Klagen bidrar i stor grad til å undergrave det kommunale selvstyret og vi viser til at kommunaldepartementet ved flere anledninger har påpekt ovenfor de ulike Statsforvaltere at dette skal vektlegges i vurdering av klagesaker.»*

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Vurdering

Kommunalsjef teknisk viser til tidligere saksfremlegg, og befaring foretatt av hovedutvalg teknisk og miljø. Saken legges frem uten utfyllende saksutredning.

Kommunalsjef teknisk er negativ til dispensasjon i saken, men på bakgrunn av vedtak i HTM- sak nr. 44/21 anbefales det at vedtak nr. 44/21 opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 21, bnr. 17 - Klage på vedtak

Gnr. 21, bnr. 17 - Kommentarer til klage

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

Gnr. 21, bnr. 17 - Uttale til dispensasjon, riving, bygging enebolig og garasje

Saksframlegg

Gnr. 21 bnr. 17 - Uttale til vedtak i formannskapet

Landbruksfaglig kommentar til foreslått vilkår fra søker

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

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