



Saksbehandler: Helge Hustoft

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
072/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	15.06.2021

Gnr. 142, bnr. 28 - Avslag fradeling bolighus nr. 2, klagebehandling

Forslag til vedtak:

HTM opprettholder følgende delegerte vedtak i sak nr. 491/20:

Kommunen avslår fradeling av omsøkte kårbolig med ca. 640 m² tomt fra gnr./bnr. 142/28 – slik det fremgår av markslagskartet.

HTM kan ikkje 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. Mail den 30.05.21 - Bekreftelse fra søker.
2. Vedtak og saksfremlegg; HTM-053-21
3. Gnr. 142 bnr. 28 - Klage på avslag
4. Gnr. 142 bnr. 28 - Avslag fradeling våningshus, jordloven
5. Gårdskart med kulturminne 142-28 - 27.10.2020
6. Gårdskart 142-2 - 27.10.2020
7. Sit.kart med reg.plan 142-2 - 27.10.20
8. Gnr. 142 bnr. 28 - Uttale til søknad om dispensasjon fra kommuneplanen - fradeling av bolighus
9. Søknad om dispensasjon
10. Markslagskart oversikt 142-28 m.fl. pr.16.12.2020

11. Flyfoto oversikt bygninger 142-28 m.fl.

12. Oversiktskart med kom.plan pr.17.12.2020

Hovedutvalg teknisk og miljø 15.06.2021:

Behandling:

Fellesforslag til vedtak sak HTM sak 072/21 fra Storesund (Ap) og Vikshåland (Sp), foreslått av Ragnar Vikshåland, Senterpartiet

Hovedutvalg teknisk og miljø gir i medhold av jordloven § 12 tillatelse til fradeling av kårbolig med ca. 640 m2 tomt fra gnr./bnr. 142/28 slik det framgår av markslagskartet.

Begrunnelse.

Kårhuset var hele tiden tenk fraskilt i prosessen med å overta og sammenføye gårdsbruket med aktive gårdsbruket de alt hadde. Grunnet uheldige omstendigheter og noen misforståelser har ikke dette blitt gjort i rett rekkefølge. Kårboligen er etablert og ligger langs en etablert vei. Tomten er redusert til et minimum og en fradeling vil ikke påvirke driften av gårdsbruket. Kårboligen er ikke nødvendig for driften av gårdsbruket hverken nå eller i fremtiden. Hadde dette blitt gjort i rett rekkefølge ville saken ha vært enklere, men en må vise forståelse for at leg folk ikke alltid kan være oppdatert eller ha fått dårlige råd.

Fellesforslaget fremmet av Vikshåland enstemmig vedtatt.

HTM- 072/21 Vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø gir i medhold av jordloven § 12 tillatelse til fradeling av kårbolig med ca. 640 m2 tomt fra gnr./bnr. 142/28 slik det framgår av markslagskartet.

Begrunnelse.

Kårhuset var hele tiden tenk fraskilt i prosessen med å overta og sammenføye gårdsbruket med aktive gårdsbruket de alt hadde. Grunnet uheldige omstendigheter og noen misforståelser har ikke dette blitt gjort i rett rekkefølge. Kårboligen er etablert og ligger langs en etablert vei. Tomten er redusert til et minimum og en fradeling vil ikke påvirke driften av gårdsbruket. Kårboligen er ikke nødvendig for driften av gårdsbruket hverken nå eller i fremtiden. Hadde dette blitt gjort i rett rekkefølge ville saken ha vært enklere, men en må vise forståelse for at leg folk ikke alltid kan være oppdatert eller ha fått dårlige råd.

SAKSFREMLEGG

Bakgrunn:

- Saksbehandler har innhentet bekreftelse fra søker angående hva som skal behandles (se vedl. 1).
- HTM vedtok i sak nr. 053/21 å returnere saken til administrasjonen for avklaring (se vedl. 2.).
- I brev klager søker på avslaget (se vedl. 3).
- Det ble i delegert sak nr. 491/20 etter jl. gitt avslag på deling av driftsenheten mellom våningshus (gnr./bnr. 142/160 og øvrige deler av landbrukseiendommen (gnr./bnr.

142/28 m.fl.). Fradeling av kårbolig ble også avslått i denne delegerte saken - se vedl. 4 tom. 12).

VURDERING:

Etter forvaltningsloven (fvl.) § 29 er klagefristen i denne type saker 3 uker. Delegert vedtak ble fattet den 17. des.-20, og klagen er journalført innkommet den 28. jan.-21. Før innsending av klage, sendte søker den 22. jan.-21 pr. mail med ønske om utsatt klagefrist. Når ønske om utsatt klagefrist mottas etter at klagefristen er ute, er det i henhold til fvl. § 29 ikke anledning til å gi utsatt klagefrist. Følgelig ble utsatt klagefrist avslått. I mottatt klage fremkommer det nye opplysninger om at sykdom er årsak til at den sendes inn 10 dager over klagefristen (se vedl. 1).

Dersom parten eller hans fullmektig ikke kan lastes for å ha oversett fristen eller for å ha drøyd med klage etterpå, gis det etter fvl. § 31 a. skjønnsmessig adgang til å gi oppreisning for fristoversittelsen. Kommunalsjef teknisk finner at klagers sykdom er grunnlag for å gi klager oppreisning fra oversittelsen av klagefristen. Med bakgrunn i dette legges klagen frem for behandling etter jl.

Kommunalsjef teknisk finner det beklagelig at en misforståelse angående hva det er søkt om ikke ble fanget opp av klager eller saksbehandler på et tidligere tidspunkt enn ved forutgående behandling i HTM. Kommunalsjef teknisk gjør også oppmerksom på at det i delegert vedtak i sak nr. 491/20 feilaktig er skrevet våningshus. Denne skrivefeilen er derfor i forslaget til vedtak rettet til kårbolig.

Oppsummering, argumentasjon i klagen:

1. Klagers bolighus (gnr./bnr. 142/2) i regulert boligområde (hvor utmarken på 47 da ligger i LNF) var gårdshus da han overtok familiebruket i 1982. Det er derfor feil at denne boligen ikke kan være bolighus på ny driftsenhet (eiet av klager) – som skal bestå av landbruksarealene på gnr. 142 bnr. 2, 28, 98, 160 og 726.
2. Det er ikke økonomi til at klager – i tillegg til å kjøpe tilbake landbruksarealene med gnr. 142 bnr. 28, 98 og 160 fra sønnen, også eier den omsøkte kårboligen på gnr./bnr. 142/28 og våningshuset med gnr./bnr. 142/160 (se vedl. 10)
3. Klager ønsker ikke å flytte til våningshuset på bnr. 28.

Kommunalsjef teknisk finner ikke grunnlag for å kommentere de deler av klagers argumentasjon som; ikke er saklige eller ikke tilfører saken nye/endrede momenter som innenfor lovens rammer har betydning for de faktiske vurderingene. For øvrig viser kommunalsjef teknisk til klagen for nærmere detaljer (se vedlegg 3).

Til pkt. 1 vil kommunalsjef teknisk vise til sin vurdering i delegert sak nr. 491/20 (se vedl. 4: side 4/6). Der fremheves det at bolighus i regulert boligområde ikke lovlig etter jl. kan defineres som del av en landbruksmessig driftsenhet. Dette fordi det i bestemmelsene til gjeldende reguleringsplan ikke er inntatt at jl. §12 skal gjelde.

Kommunalsjef teknisk vil til utvalgets orientering sitere jl. § 2 – hvor det står følgende om lovens virkeområde:

*«Denne lova gjeld for heile landet. Føresegnene i §§ 9 og 12 gjeld likevel ikkje for område som:
a) I reguleringsplan er lagt ut til anna føremål enn landbruk eller hensynssone som med tilhørende*

bestemmelse fastlegger faresone, jf. plan- og bygningsloven § 12-6.

b) I bindande arealdel av kommuneplan er lagt ut til

1. bebyggelse og anlegg, eller

2. landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift der grunnutnyttinga er i samsvar med føresegnar om spreidd utbygging som krev at det ligg føre reguleringsplan før deling og utbygging kan skje.

Ved vedtak eller godkjenning av kommuneplan eller reguleringsplan kan det gjerast vedtak av planmyndigheitene om at føresegnene i §§ 9 og 12 skal gjelde for planområda eller avgrensa deler av dei.»

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at klagers argumentasjon under pkt. 1 inneholder nye eller endrede opplysninger som ikke ble landbruksfaglig vurdert i den delegerte saken.

Når det gjelder pkt. 2 ovenfor, mener kommunalsjef teknisk at dette uomtvistelig er privatøkonomiske forhold som ikke lovlig kan vektlegges i en delingssak etter jl. Klagers argument knyttet til dette kan derfor ikke vektlegges.

Til pkt. 3 vil kommunalsjef teknisk bemerke at beliggenheten til dette bolighuset gjør at det uomtvistelig vil være den nye driftsenhetens naturlige våningshus. Se oversiktskart markslag og kommuneplan i delegert sak (vedl. 10 og 12).

KONKLUSJON:

Det vises til oppsummeringen av klagers argumentasjon. 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 fradeling av kårboligen.

Kommunalsjef teknisk gjør avslutningsvis HTM oppmerksom på at dersom man ønsker annet vedtak en det foreslåtte, har lovverket (forvaltningsloven) også krav om konkret begrunnelse for hvorfor man da tar klagen til følge. Kommunalsjef teknisk vil i den forbindelse gjøre utvalget oppmerksom på at Statsforvalteren i Rogaland skal ha saken oversendt, og kan påklage HTM sitt vedtak.

Vedlegg:

Mail den 30.05.21 - Bekreftelse fra søker

Vedtak og saksfremlegg; HTM-053-21

Klage - sladdet utgave

Gnr. 142 bnr. 28 - Avslag fradeling våningshus, jordloven

Gårdskart med kulturminne 142-28 - 27.10.2020

Gårdskart 142-2 - 27.10.2020

Sit.kart med reg.plan 142-2 - 27.10.20

Gnr. 142 bnr. 28 - Uttale til søknad om dispensasjon fra kommuneplanen - fradeling av bolighus

Søknad om dispensasjon

Markslagskart oversikt 142-28 m.fl. pr.16.12.2020

Flyfoto oversikt bygninger 142-28 m.fl.

Oversiktskart med kom.plan pr.17.12.2020