



Saksbehandler: Helge Hustoft

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
093/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	06.09.2022

Gnr. 87 bnr. 4 - Avslag jl. fradeling bolighus på landbrukseiendom - klagebehandling

Forslag til vedtak:

HTM opprettholder følgende vedtak i delegert sak nr. 781/22:

I medhold av § 12 i Jordloven, avslås fradeling av våningshus med tun og hage fra gnr. 87 bnr. 5, jfr. landbruks-faglig utredning og vurdering av saken.

Saken sendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 06.09.2022:

Behandling:

Forslag til vedtak i sak HTM 93/22. g/b nr. 87/4, foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista

Saken utsettes for befarng.

Haglands utsettelsesforslag vedtatt med 6 stemmer mot 3 (KrF, Sp (Vikshåland) MDG)

HTM- 093/22 Vedtak:

Saken utsettes for befarng.

Saksfremlegg

Bakgrunn:

- Konsulent Andreas S. Lundegård ved Tveit Regnskap A.S. klager på vegne av søker på avslaget (se vedl. 1).
- Det ble i delegert sak nr. 781/22 etter jl. gitt avslag på fradeling av våningshus med tun og hage (se vedl. 2 t.o.m. 10).

VURDERING:

Etter forvaltningsloven (fvl.) § 29 er klagefristen i denne type saker 3 uker. Delegert vedtak er loggført utsendt til alle parter den 20. mai 2022, og klagen er journalført innkommet den 31. mai 2022. Klagen er derfor mottatt innenfor den klagefrist som gjelder, og legges med dette frem for behandling.

Oppsummering, argumentasjon i klagen:

1. Dersom Veldevegen 55 tillates fradelt - og byttet med omsøkte våningshus, blir det bedre driftsmessig med kortere avstand til driftsbygning med husdyr.
2. Landbrukseiendommens behov for bolighus blir ivaretatt dersom det settes vilkår om at gnr. 87 bnr. 15 og bnr. 39 skal sammenføres med landbrukseiendommen.
3. Omsøkte fradeling vil ikke medføre en uheldig reduksjon av driftsenhetens ressursgrunnlag (areal og bygninger).
4. Det medfølger ikke noe jordbruksareal med omsøkte boligparsell.
5. En ny boligeiendom i dette området vil ikke medføre noen vesentlig uheldig økning i potensialet for driftsulemper. Dette fordi det allerede er +/- 20 boligeiendommer med tilsvarende grenser mot jordbruksareal på landbrukseiendommen.
6. Kommunens skisserte alternativ med bruksrasjonalisering vil ikke medføre at endret beliggenhet gjør det mindre sannsynlig med økt potensial for driftsulemper knyttet til lukt, søl, støy ol.
7. Bolighuset i Veldevegen 55 - som etter fradeling av omsøkte ønskes tilført landbrukseiendommen, er pr. dato betydelig rehabilitert med store økonomiske kostnader. Derfor vurderes den solgt dersom delingstillatelse ikke gis.

Kommunalsjef teknisk viser til klagen for nærmere detaljer - se vedl. 1.

Når det gjelder **pkt. 1** og **pkt. 5**, har kommunalsjef teknisk noen merknader. Driftsmessige fordeler og ulemper er behandlet i den delegerte saken (se vedl. 2.: side 5-6/7). En viser til kartene fra forutgående sak (se vedl. 4 og 8). Oversiktskartene viser hvordan en ny selvstendig boligeiendom mellom to store boligområder, vil medføre et uakseptabelt økt potensial for landbruksrelaterte driftsulemper i dette LNF-området. Kommunalsjef teknisk kan derfor ikke se at disse argumentene utgjør noe nytt eller endringer som kan vektlegges i klagesaken.

Klagers argumentering under **pkt. 2** kan ikke vektlegges. Dette fordi bosettingsbehovet er behandlet i forutgående sak – hvor det fremkommer at sammenføring med landbrukseiendommen vil medføre at eiendommens boligbehov ikke vil bli berørt (se vedl. 2: side 5/7).

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at argumentasjonen under **pkt. 3** tilfører saken nye/endrede momenter som ikke tidligere er utredet. Derfor viser en til forutgående delegerte sak (vedl. 3: side 5/7).

Til **pkt. 4** viser kommunalsjef teknisk til markslagskartet (vedl. 4) – som viser at omsøkte ikke er i strid med de jordvernstrategier som er vedtatt nasjonalt, regionalt og kommunalt jordvernstrategier. Dette er også vurdert i forutgående delegerte sak (se vedl. 2: side 4/7). Argumentet tilfører derfor ikke noe nytt.

Angående argumentasjonen under **pkt. 6**, så har kommunalsjef teknisk noen merknader. Saksbehandler har vært i muntlig dialog med søker angående en alternativ tilleggsjordløsning. Søker har ikke vært interessert i dette. Det fremgår av «praktiseringsrundskrivet» - jf. M-2/2021 (omdisponering og deling) at kommunens skal veilede om en evt. alternativ løsning. Forvaltningsloven § 11 pålegger også en veiledningsplikt. Derfor ble skisse til alternativ løsning også skriftlig fremlagt i delegert avslagssak etter jordloven. Det fremkommer ikke i mottatte klage noe som tyder på at søker ønsker en slik løsning. Derfor finner kommunalsjef teknisk ikke grunnlag for å omtale denne argumentasjonen nærmere.

Når det gjelder **pkt. 7** vil kommunalsjef teknisk bemerke at «praktiseringsrundskrivet» angående ressursrelaterte vurderinger gir uomtvistelige føringer for at det ikke skal gis nevneverdig vekt til hva som er privatøkonomisk mest lønnsomt for eier eller kan gi kortsiktig økonomisk gevinst.

KONKLUSJON:

Kommunalsjef teknisk viser til sin gjennomgang av de argumentene som klager fremfører. Disse blir både enkeltvis og samlet vurdert dithen at de ikke tilfører nye/endrede momenter som har slik tyngde at klagen kan tas til følge. Kommunalsjef teknisk vil derfor anbefale at HTM opprettholder tidligere delegerte vedtak om å avslå fradeling av omsøkte våningshus.

Kommunalsjef teknisk gjør avslutningsvis HTM oppmerksom på at dersom man ønsker annet vedtak en det foreslåtte, har lovverket (forvaltningsloven) også krav om konkret begrunnelse. Saken skal da oversendes Statsforvalteren i Rogaland til orientering, og det vil da være opp til nevnte myndighet hvorvidt vedtaket til HTM blir påklaget etter jordloven.

Vedlegg:

Gnr. 86, bnr. 5 - Klage på jordloven vedtak

Gnr. 87, bnr. 5 - Avslag, fradeling av bolighus etter jordloven

Gårdskart 12.05.2022 - med kulturminne og naturmangfold

Markslagskart Oversikt 12.05.22

Redegjørelse fra søker

Uttale fra Statsforvalteren i Rogaland

Uttale fra Rogaland fylkeskommune

Oversiktskart med kom.plan 13.05.22

Flyfoto 28.05.2021

Følgebrev fra konsulent