



Saksbehandler: Helge Hustoft

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
028/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	21.03.2023

Gnr. 143, bnr. 7 - klagebehandling - Storasundvegen 111 - Olsen, avslag dispensasjon fradeling kårbolig (bolighus nr. 2)

Forslag til vedtak:

HTM opprettholder følgende delegerte vedtak i sak nr. 121/23: I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 avslås dispensasjon fra: pbl. § 11-6 – kommuneplanens arealanvendelse til LNF-formål. Avslaget gjelder omsøkte bolighus – vist på sit.kart datert 09. mai 2022.

Saken sendes Statsforvalteren i Rogaland for videre klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 21.03.2023:

Behandling:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

HTM- 028/23 Vedtak:

HTM opprettholder følgende delegerte vedtak i sak nr. 121/23: I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 avslås dispensasjon fra: pbl. § 11-6 – kommuneplanens arealanvendelse til LNF-formål. Avslaget gjelder omsøkte bolighus – vist på sit.kart datert 09. mai 2022.

Saken sendes Statsforvalteren i Rogaland for videre klagebehandling.

Saksutredning

Bakgrunn:

- I brev klager søker på avslaget (se vedl. 1).
- Det ble i delegert sak nr. 121/23 etter pbl. gitt avslag på dispensasjon for fradeling av våningshuset på landbrukseiendommen (se vedl. 2 tom. 12).

VURDERING:

Etter forvaltningsloven § 29 er klagefristen i denne type saker 3 uker. Delegert vedtak ble fattet den 2. feb.-23, og klagen er journalført innkommet den 23. feb.-23. 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 klagesak på avslag angående dispensasjon etter plan- og bygningsloven (pbl.).

Oppsummering, argumentasjon i klagen:

1. Fradeling av bolighuset vil ikke medføre at driften av gården blir endret.
2. Som et kompromiss ønsker klager å selge arealet vest for Storasundveien som tilleggsgjord, men beholde areal og bolighus øst for nevnte veg som en selvstendig landbrukseiendom.
3. Klager har vært i kontakt med nåværende leietaker, og vil inngå en 10-årig leiekontrakt med vedkommende. Dette vil gjøre det mer driftsmessig gunstig fordi leietaker da vil få mer økonomisk forutsigbarhet angående kostnader knyttet til helt nødvendig drenering som det nå arbeides med.

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

Vurdering

Når det gjelder klagers argumentasjon under pkt. 1, kan ikke kommunalsjef teknisk se at dette utgjør noe nytt eller et endret moment som ikke ble vurdert i delegert avslagssak. Kommunalsjef teknisk viser derfor til forutgående fraråding fra SFR - hvor følgende ble uttalt:

«Dispensasjonsvurderinga må gjerast med utgangspunkt i dei konsekvensane frådelinga vil ha for arealbruksinteressane i området i eit langsiktig perspektiv. Deling ønskes i eit område med LNF føremål, kor landbruket skal ha hovudprioritet. Me har i den samanhen lagt vekt på at frådeling av gardstunet på eigedomen vil gje ei uheldig fragmentering innafor eit større samanhengande område med aktiv lanbruksdrift. Dette kan føre til konflikhtar mellom landbruks- og bustadinteresser, som for eksempel kan vera knyta til støy, støv, lukt og anna. Bustadhuset som søkjast frådelt vil òg ha tilkomst rett gjennom tunet til garden, dette er heller ikkje optimalt.»

I den forbindelse har kommunalsjef teknisk i forutgående avslag konkludert slik: *«Nasjonale landbrukspolitiske mål knyttet til å unngå uheldig fragmentering med nye selvstendige boligeiendommer i LNF-områdene har stor planmessig vekt. Det er fordelaktig at fradeling ikke er i konflikt med jordvernet og åpner for noe salg av tilleggsgjord. Over tid er det imidlertid stort potensiale for at boligparsell svært nær gårdstunet vil gi driftsmessige ulemper for landbruksdriften på tilgrensende landbrukseiendom. Fordelene ved å dispensere er derfor ikke større enn ulempene. SFR fraråder også at det dispenseres for en ny boligeiendom. Delingsmyndigheten mener derfor at omsøkte dispensering ut fra en totalvurdering vil medføre at vesentlige planhensyn knyttet til landbruk settes til side.»*

For nærmere detaljer angående tidligere utredning - samt frarådingen fra SFR, viser kommunalsjef teknisk til vedl. 2 og 8.

Angående klagers pkt. 2, viser kommunalsjef teknisk til uttalen fra SFR – hvor det står følgende om alternativ løsning:

«Ein anna løysning som me ser som meir fordelaktig er å dele frå begge bustadhus på eigedomen, for så å selje resterande areal som tilleggsjord til aktive bruk. Dette er slik me kan sjå, ei betre bruksrasjonalisering enn kva som nå er søkt om.»

I forbindelse med alternativ løsning, viser kommunalsjef teknisk til følgende avsluttende merknad i forutgående sak: *«Avslutningsvis gjøres det oppmerksom på at en ny søknad – hvor det blir full bruksrasjonalisering uten konflikt med jordvernet, kan få en annen vurdering.»*

Hvorvidt arealer og bygninger på en landbrukseiendom bortleies eller inngår i eier sin selvstendige drift, har ingen betydning for de mer langsiktige landbruksmessige uheldige følgene av en økt fragmentering med selvstendig boligeiendom i LNF-området. Klagers argumentasjon under pkt. 3 kan derfor ikke vektlegges.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Det vises til klagers argumentasjon i den punktvisse 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.

Vedlegg:

Gnr. 143, bnr. 7 - Klage på vedtak

Gnr. 143, bnr. 7 - Vedtak avslag dispensasjon fradeling bolighus landbrukseiendom

Gårdskart 30.01.23 (inkl. detaljkart; naturmangfold og kulturminne)

Svar på kommunens forslag (ønsker delvis bruksrasjonalisering)

Situasjonskart 09.05.2022

Dispensasjonssøknad

Gnr. 143, bnr. 7 - Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune - fradeling av bolighus på landbrukseiendom

Gnr. 143, bnr. 7 - Uttalelse fra Statsforvaltaren i Rogaland

Gnr. 143, bnr. 7 - Forslag endring av delingssøknad

Sit.kart med kommuneplan 25.10.22 (143-7)

Markslog pr. 25.10.22 (gnr. 143 bnr. 7)

Flyfoto 28.05.21 (143-7)