



KARMØY KOMMUNE

Sektor areal- og byggesak

Nora og Odd Sverre Solli  
Sollivegen 50

4274 STOL

Dato: 24.06.2021.

Dokumentnummer: 20/27638-10

Deres referanse:

Saksbehandler: Helge Hustoft

---

## Gnr. 25, bnr. 55 - Avslag, dispensasjon for fradeling av bolighus

behandling etter Plan- og Bygningsloven

---

|  |                         |
|--|-------------------------|
| <i>Rekvirent:</i>                              | <i>Odd Sverre Solli</i> |
| <i>Hjemmelshaver:</i>                          | <i>Odd Sverre Solli</i> |
| <i>Saken er behandlet som delegert sak nr.</i> | <i>879/21</i>           |

---

### VEDTAK

I medhold av gitt delegasjonsmyndighet og § 19-2 i plan- og bygningsloven avslår kommunen dispensasjon fra: pbl. § 11-6 -kommuneplanens arealanvendelse til LNF-formål. Avslaget gjelder fradeling av omsøkte bolighus på landbrukseiendom med gnr./bnr. 25/55.

---

Med hilsen

Runar Lunde  
areal- og byggesakssjef

Helge Hustoft  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk og trenger derfor ingen underskrift.*

**Kopi til:**

|   |                      |      |           |
|---|----------------------|------|-----------|
| Rogaland fylkeskommune<br>seksjon for kulturarv | Postboks 130 Sentrum | 4001 | STAVANGER |
| Statsforvaltaren i Rogaland                     | Postboks 59 Sentrum  | 4001 | STAVANGER |

**Vedlegg:**

1. Gårdskart med kulturminne og naturmangfold - 22.06.21
2. Mottatte sit.kart med kom.plan.
3. Oversiktskart markslag.
4. Søknad om dispensasjon.
5. Solli flyfoto 05. mai 2017.
6. SFR<sup>1</sup>; uttale til dispensasjon
7. RFKSK<sup>2</sup>; Uttale, kulturminne.
8. Svar fra søker pr. 26.05.21 på forslag til alternativ løsning med tilleggsjord.
9. Utskrift, driveplikt (jl. § 8).
10. Flyfoto år 2002.

---

<sup>1</sup> SFR – Statsforvalteren i Rogaland.

<sup>2</sup> RFKSK – Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv.

## SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM GNR/BNR 25/55

### SAKSFREMSTILLING

Nora og Odd Sverre Solli søker om å dele et bolighus fra sin eiendom med gnr./bnr. 25/55 – slik det fremgår av vedlagte situasjonskart (se vedl. 2). Eiendommen har noe jordbruksareal, og er derfor en marginal landbrukseiendom – se gårdskartet (vedl. 1). Det foreligger egen søknad om dispensasjon (se vedl. 4). Delingstillatelse etter pbl.<sup>3</sup> forutsetter at det først er gitt dispensasjon, og denne behandlingen er derfor av søknad om dispensasjon etter nevnte lov.

### Kommuneplan

Landbruks-, Natur- og Friluftsområde, (LNF).

### Regulering

Ikke regulert.

### Nabomerknader

Det foreligger ingen merknader fra varslede naboer med eiendom som grenser til den omsøkte.

### VURDERING

#### Tiltakets konsekvenser for naturmangfoldet

Gårdskartet viser ingen registreringer som tilsier at noe verdifullt naturmangfold berøres av omsøkte fradeling – se vedl. 1. Kommunen mener derfor at det etter nml. § 7 ikke er grunnlag for ytterligere vurderinger etter prinsippene i nml. § 8 t.o.m. § 12.

#### Tiltakets konsekvenser for kulturminnevernet

RFKSK har i sin uttale ingen merknader til omsøkte dispensasjon – se vedl. 7.

#### Oppsummering, punktvis: SFR – fraråding av dispensasjon

1. I et mer langsiktig tidsperspektiv vil dispensasjon og deling kunne føre til at konfliktpotensialet mellom bolig og landbruk øker.
2. Realiteten i saken er etablering av to frittliggende større boligparseller i LNF-område hvor landbruksinteressene skal ha første prioritet.
3. SFR er positiv til at kommunen evt. vil følge opp med mål om alternativ løsning – hvor jordbruksarealet ikke følger boligparsellene.
4. Boligparseller bør avgrenses til det som er naturlig tom, og bare være inntil 1 daa.
5. En av boligene bør fortrinnsvis følge tilleggsjorden ved evt. bruksrasjonalisering.

For nærmere detaljer vises det til uttalen – vedl. 6.

### Dispensasjon

Regelverket som gjelder LNF-områdene tillater bare deling/bygging når formålet med tiltaket har tilknytning til «stedbunden næring». Begrepet «stedbunden næring» er knyttet til bygninger, anlegg eller bruk som det av hensyn til næringsdriften er nødvendig å plassere på stedet. Veilederen «Plan og Bygningsloven og Landbruk Pluss» definerer etablering av ny selvstendig boligeiendom som klart utenfor rammene for LNF-formål i kommuneplanen (jfr. s. 6 i T-1443 av juni-2005). Omsøkte fradeling er i strid med arealformål i kommuneplan. Delingssøknaden er derfor avhengig av at det først kan gis dispensasjon fra landbruksformålet før det kan gis delingstillatelse.

Arealbruken har i forbindelse med planarbeidene vært vurdert gjennom en omfattende beslutningsprosess hvor alle berørte sektorer og interesser har hatt anledning til å delta. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike gjeldende LNF-formål i kommuneplanen.

Det følger av pbl. § 19-2 at «kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov.» Det følger videre av pbl. §19-2 at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene

---

<sup>3</sup> Pbl. – Plan- og bygningsloven.

bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensyn i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

I brev av 21. feb. 2006 og 19. nov. 2010 fra landbruksministeren og miljøvernministeren blir det fremhevet at spredt utbygging over tid gir en uheldig fragmentering av landskapet og produksjonsområdene. Nevnte myndigheter fremhever særlig hvilket ansvar kommunene har for å begrense omdisponering av jordressursene gjennom arealplaner, spredt utbygging og dispensasjonspraksis.

SFR<sup>4</sup> stiller seg positive til at kommunen ønsker å prøve å få til alternativ løsning hvor jordbruksarealet selges som tilleggsjord, men er ikke enig med SFR i at bolighuset må følge tilleggsjorden (se oppsummering pkt. 3 og 5 - samt vedl. 6). Sistnevnte fordi dette vil bero på hvorvidt det er boligbehov på landbrukseiendommen til en evt. kjøper. Saksbehandler har overfor søker foreslått skriftlig et alternativ angående endring til tilleggsjord - hvor begge boligene deles fra, og jordbruksarealet selges til aktiv bonde. Søker ønsker ikke å avstå jordbruksareal til tilleggsjord – se vedl. 8. I søkers svar til alternativ løsning fremkommer det også noen argumenter som vurderes til å være en del av søkers argumentasjon for dispensering.

### **Dispensasjonssøknad, punktvis sammenfatning av søkers begrunnelse**

1. Ønsker å dele fra Sollivegen 50 (omsøkte bolighus hvor søker bor) for å legge til rette for at gjenværende landbrukseiendom (inkl. bolighus i Sollivegen 48) ved fremtidig generasjonsskifte overdras til barn.
2. Det gjenværende 2 da jordbruksareal er lite egnet for landbruksdrift fordi:
  - a. for liten og inneklemmt.
  - b. privat adkomstveg (asfaltert veg) og bro får stor slitasje fra tung traktor med landbruksredskap, og vegen må nå derfor asfalteres.
  - c. Selv med god dialog med bonden som nå leier, blir det gjødselsøl på adkomstvegen. Noe gjødselsøl er akseptert fordi man ser fordelen av at gresset blir slått.
3. Søker vurderer om muntlig leieavtale skal sies opp.
4. Søker og ektefelle har i dag en stor hobbybasert samling av rododendron og prydbusker, og det dyrkes grønnsaker. Hobbyvirksomheten med grønnsaker ønskes utvidet til jordbruksarealet.

For nærmere detaljer, viser en til søknad om dispensasjon: vedlegg 3 og mailsvar fra søker – vedl. 8.

### **Kommunens begrunnelse for å avslå dispensasjon fra LNF-formål**

#### ***Hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt***

I denne saken er det hensynet til landbruksinteressene som må gis avgjørende vekt. Regelverket for dispensering er knyttet til at det er arealbruk – ikke personlige forhold eller momenter knyttet til eksisterende veg, vann og avløp, som lovlig kan legges til grunn. Søkers argumenter knyttet til pkt. 1 og 4 vurderes som klart relatert til personlige og privatøkonomiske forhold. Kommunen har til pkt. 1 forståelse for at den privatøkonomiske belastningen ved å overta to bolighus kan være stor, og at søker ønsker å beholde eget bosted som sin selvstendige boligeiendom. Imidlertid er det innenfor lovverkets rammer bare anledning til å vurdere arealrelaterte momenter i grunnlaget for dispensasjon etter pbl. Følgelig kan ikke søkers personlige og privatøkonomiske argumenter bli vurdert nærmere.

Omsøkte fradeling vil medføre at det etableres en ny selvstendig boligeiendom på ca. 3,5 da som gir økt fragmentering med bolig i LNF-området. Økt fragmentering kan i et langsiktig tidsperspektiv medføre potensial for uheldige interessekonflikter mellom bolig og landbruk. Dette knytter seg til blant annet støy fra sesongbasert maskinell landbruksdrift i tider på døgnet som kan medføre konflikt med boliger i nærheten, gjerdeproblemer knyttet til beitedyr, lukt og søl ved spredning av husdyrgjødsel osv. SFR har også i sin uttale vektlagt forannevnte interessekonflikter – se oppsummering pkt. 1 og vedl. 6). Søker har i sin argumentasjon under pkt. 2 noen momenter angående dette.

Når det gjelder pkt. 3 og 4, vil kommunen orientere søker om at det etter jl. § 8 er driveplikt for jordbruksarealet (se vedlagte utskrift av lovbestemmelsen – vedl. 9). I T-1491<sup>5</sup> omfatter definisjonen av landbruksbegrepet areal for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Hobbybasert grønnsakdyrking på jordbruksareal for næringsbasert landbruksvirksomhet faller derfor utenfor denne definisjonen. Saksbehandler gjør derfor søker oppmerksom på at utvidelse av

<sup>4</sup> SFR – Statsforvalteren i Rogaland.

<sup>5</sup> T-1491: Veileder, kommuneplanens arealdel datert 02.11.2012.

hobbybasert dyrking til jordbruksarealet, kan være i strid med både landbruksdefinisjonen etter pbl. og driveplikten etter jl.

Omsøkte boligparsell vil også være så stor, at dette isolert sett på lengre sikt kan vurderes som tilrettelegging for uønsket fremtidig tomtedeling i LNF-området. En slik størrelse kan også danne uheldig presedens for fremtidige tilsvarende delingssaker i LNF-området. Av hensyn til dette mener kommunen at det er svært viktig å følge det som er en naturlig grense mellom tun- og hageareal og jordbruksareal. Dette uttaler også SFR på generelt grunnlag i sin fraråding (se oppsummering pkt. 4 og vedl. 6). SFR fremhever videre at dispensering i realiteten medfører etablering av to frittliggende større boligparseller (se oppsummering pkt. 2 og vedl. 6). Dersom det dispenseres vil gjenværende eiendom med bolighus og tun- hageareal være ca. 4,5 da – hvor 2,2 da vil være dyrket jord (se vedl. 1, 2 og 3). Det vil som nevnt være driveplikt på de 2,2 da dyrket jord. Kommunen er derfor ikke enig i vurderingen fra SFR om at gjenværende eiendom vil være en boligeiendom.

De nevnte momenter inngår i totalvurderingen av hvorvidt planhensyn knyttet til landbruk settes vesentlig til side.

### ***Fordelene ved å gi dispensasjon er ikke større enn ulempene***

Stortinget har vedtatt en nasjonal jordvernstrategi – hvor det er gitt klare signal fra departementet om at jordvern skal ha stor vekt i en dispensasjonsvurdering etter pbl. Karmøy kommunestyre vedtok 1. juli 2019 også en jordvernstrategi for kommunen. Jordvernstrategien er et retningsgivende dokument for kommunens arealplanlegging, byggesaksbehandling og landbruksforvaltning.

Boligparsellen inkluderer også ca. 0,6 da av det som i gårdskart og oversiktskart markslag fremstår som dyrket jord (se vedl. 1 og 3). Flyfoto fra år 2017 og 2002 viser at dette arealet i mange år har vært en del av hagearealet til bolighuset. Dette arealet har beliggenhet, atkomstforhold, størrelse og form som samlet sett vurderes til å gjøre det lite egnet for landbruksdrift. Følgelig må hensynet til jordvernet og konflikt med den vedtatte nasjonale, regionale og kommunale jordvernstrategi gis mindre vekt. Lovens formål er også at den skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner (jf. pbl. §1-1). Avgang på dyrket jord til boligformål (inkludert hagebasert virksomhet) kan ikke anses som bærekraftig for landbruket, og er således en klar ulempe for landbrukshensynet i denne saken.

At det ikke oppnås en bruksrasjonalisering – hvor salg av tilleggsjord inngår, anses som en landbruksmessig ulempe som må gis stor vekt.

### **KONKLUSJON**

Personlige forhold som søker argumenterer med kan ikke etter regelverket lovlig vektlegges. Nasjonale landbrukspolitiske mål knyttet til å unngå uheldig fragmentering med bolig i LNF-områdene har stor vekt. Herunder er også vektlagt: langsiktig potensial for økte driftsmessige ulemper, uheldig at stor boligeiendom over tid har potensial for økt fragmentering og at dispensering kan medføre presedens knyttet til manglende planmessig forutsigbarhet for landbruksinteressene. Det er positivt at fradeling i mindre grad kommer i konflikt med vedtatt jordvernstrategi. Det må legges stor vekt på at dispensering uten bruksrasjonalisering også er en landbruksmessig ulempe. Fordelene ved å dispensere er derfor ikke større enn ulempene. Ut fra en helhetlig vurdering må det da konkluderes det med at landbrukshensynet settes vesentlig til side. Derfor mener kommunen at det med hjemmel i pbl. § 19-2 andre ledd første punktum ikke kan dispenseres for fradeling av omsøkte bolighus med tilhørende tun- og hageareal.

## Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

|  |   |
|--|---|
| <b>Klagefrist</b>  | Klagefristen er tre uker fra den dagen du fikk dette brevet. Det er nok at klagen er sendt på e-post eller postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du opplyse om datoen for når du mottok brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få lengre klagefrist. Dette må i så fall begrunnes.  |
| <b>Innhold i klagen</b>                                      | Du må opplyse om hvilket vedtak du klager på, grunnen til at du klager, hvilke endringer du ønsker, og eventuelt andre opplysninger som kan ha noe å si for vår vurdering av klagen. Klagen må være underskrevet.   |
| <b>Hvem sender du klagen til?</b>                            | Klagen sender du på e-post til post@karmoy.kommune.no eller i brev til Karmøy kommune, sektor areal- og byggesak, Rådhuset, postboks 167, 4291 KOPERVIK. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.  |
| <b>Klageinstans</b>  | Statsforvalteren er klageinstans i noen saker, og kommunens formannskap eller klageutvalg, er klageinstans i andre saker. Dersom saken går til en klageinstans, vil du få konkret beskjed om hvilken instans det er.  |
| <b>Retten til å se dokumentene og til å kreve veiledning</b> | Med noen unntak har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finner du i §§ 18 og 19 i forvaltningsloven. Har du behov for veiledning, ta kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers.  |
| <b>Kostnadene med klagesaken</b>                             | Hvis vedtaket blir endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket større kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, f.eks. til advokathjelp. Hvis det trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekning av saksomkostninger må fremmes innen tre uker etter at det nye vedtaket ble gjort kjent for deg.  |
| <b>Klage til sivilombudsmannen</b>                           | Hvis du mener at du er urettferdig behandlet av den offentlige forvaltningen, kan du sende inn en klage til Sivilombudsmannen. Sivilombudsmannen kan ikke endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort feil eller noe er forsømt. Dette gjelder ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd (regjeringen). Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen. |