



Karmøy kommune
Postboks 167
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler

Randi Lind, 51568907
ralin@statsforvalteren.no

Klageavgjørelse i byggesak - gnr. 25 bnr. 55, Sollivegen 50, Karmøy kommune - tiltakshaver: Nora og Odd Sverre Solli

Tiltakshaver har påklaget kommunens vedtak om avslag på søknad om deling av eiendom. Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak.

Vi viser til kommunens oversendelse av 06.10.2021.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad om å fradele en boligtomt fra en landbrukseiendom. Det søkes om dispensasjon fra landbruks-, natur- og friluftsførmål (LNF) som avsatt i kommuneplanen.

Det har ikke kommet inn nabomerknader mot søknaden.

Statsforvalteren i Rogaland har i brev av 20.04.2021 frarådd at dispensasjon blir gitt.

Karmøy kommune fattet 24.06.2021 følgende 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."

Vedtaket ble påklaget av tiltakshaver i brev datert 05.07.2021. Klager anfører i det vesentlige at avslaget er urimelig, da landbrukseiendommen er så liten. Det vises til at det ikke blir noen forandring på eiendommen, da husene allerede står der. Videre anføres det at fordelene for familien er større enn landbrukshensynet, da det er en så begrenset produksjon på de 2 målene med landbruksjord. Som et avhjelpende tiltak foreslår klager å inngå en skriftlig leieavtale om utleie av landbruksjorden for 10 år.



Hovedutvalg teknisk og miljø i Karmøy kommune behandlet klagen 28.09.2021 og opprettholdt kommunens tidligere vedtak.

Statsforvalteren viser for øvrig til sakens dokumenter.

Statsforvalterens vurdering

Statsforvalteren legger til grunn at klagerne har klagerett og at klagefristen er overholdt, jf. forvaltningslovens (fvl.) kap. VI og plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9.

Ved behandling av klagen kan klageinstansen prøve alle sider av saken og ta hensyn til nye omstendigheter, jf. forvaltningsloven § 34 andre ledd. Klageinstansen kan selv treffe nytt vedtak i saken eller oppheve det og sende saken tilbake til kommunen for hel eller delvis ny behandling.

Planstatus

Fradeling av landbrukseiendom krever tillatelse etter jordloven. Ettersom Karmøy kommune fant at fradeling er i strid med plan- og bygningsloven, er jordloven ikke vurdert. Statsforvalterens klagebehandling avgrenses til å vurdere tiltaket etter plan- og bygningsloven. Dersom Statsforvalteren finner at klagen fører frem, må saken sendes tilbake til kommunen for behandling etter jordloven.

Eiendommen er uregulert og i kommuneplanen for 2015-2023 vist som LNF-område. I LNF-områder er det tillatt med «*nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag*» jf. pbl. § 11-7 annet ledd nummer 5 bokstav a.

Fradeling til boligformål er i strid med arealformålet. Etter pbl. § 19-1 kan dispensasjon gis etter grunnlagt søknad.

Vilkårene for å kunne gi dispensasjon fremgår av pbl. § 19-2. Søknaden må vurderes i forhold til de offentlige hensyn som skal ivaretas gjennom plan- og bygningsloven og den aktuelle planen, og spesielt hensynet til en forsvarlig og fornuftig areal- og ressursdisponering. Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispensereres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det går frem av pbl. § 19-2 fjerde ledd at kommunen ikke bør *"dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden"*. Statsforvalteren i Rogaland har frarådet dispensasjon.



Når det gjelder dispensasjon fra arealplaner har departementet uttalt følgende i Ot.prp. nr. 32 (2007- 2008) s. 242:

«Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Innstramningen er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene».

LNF-formålet skal blant annet sikre landbruksinteresser og ferdsel-, friluft-, og landskapsinteresser og hindre tiltak som kan skade landskapsinteressene.

Vurdering av vilkårene

Den omsøkte delingen vil skape en fritt omsettelig boligeiendom. Tomten sin størrelse på ca. 3500 m2 er etter Statsforvalteren sin vurdering betydelig. Som påpekt i Statsforvalterens uttalelse av 20.04.2021 vil en deling som omsøkt ikke føre til en vesentlig endring av dagens forhold, men på sikt vil det likevel kunne føre til konflikter mellom bolig- og landbruksinteressene, herunder som følge av støy, lukt mv. Eierforhold er skiftende over tid. Selv om den fradelte eiendommen først blir brukt i et generasjonsskifte, vil likevel landbrukseiendommen miste sin bolig nummer to og den fradelte eiendommen kan fritt selges.

Klager har vist til at eiendommen er av liten størrelse. Uavhengig av eiendommens størrelse er den avsatt til LNF-formål og har flere daa fulldyrket jord. Det er av den grunn relevant å sikre landbruksinteressene.

Statsforvalteren kan ikke se at den foreslåtte løsningen med utleie av landbruksjorden i 10 år medfører en betydelig styrking av de landbruksmessige interessene i saken. Den styrkingen det er tale om vil uansett kun være midlertidig, mens en fradeling vil være permanent.

Gjennom å avsette det aktuelle området til LNF-område i kommuneplanen, har kommunen valgt å sette hensynet til de ulike allmenne interessene foran private interesser, som f.eks. fradeling av boligeiendommer. Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygde, men hvor det kan tillates bebyggelse som fremmer arealformålet, f.eks. bebyggelse i tilknytning til landbruksvirksomhet eller bruk av området til friluftsliv.



Statsforvalteren har forståelse for at det for klagers person og familie vil være en fordel å få fradelt boligtomten. Hvor hensynene bak bestemmelsen tilsidesettes ved en dispensasjon, kan imidlertid ikke personlige forhold gis avgjørende vekt.

Statsforvalteren finner etter dette at en dispensasjon vil medføre at hensynene bak LNF-formålet blir vesentlig tilsidesatt. Dispensasjon kan følgelig ikke gis.

Statsforvalteren har ikke vesentlige merknader til kommunens lovforståelse og opprettholder kommunens vedtak.

Vedtak:

Statsforvalteren stadfester kommunens vedtak av 24.06.2021.

Klagen tas ikke til følge.

Vedtaket kan ikke påklages til overordnet forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Christina Tangen Bendikssen
fagleder/seniorrådgiver

Randi Lind
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Nora Solli Sollivegen 50 4274 STOL
Odd Sverre Solli Sollivegen 50 4274 Stol