



Ivar Kjell Jakobsen

Dato: 02.05.2022

Ilshaug 60

Dokumentnummer: 21/3495-13

4250 KOPERVIK

Deres referanse:

Saksbehandler: Helge Hustoft

Gnr. 60 bnr. 19 - Avslag dispensasjon - fradeling bolighus

3.12.2 - Dispensasjon fra: Plankrav, byggeforbud §1-8 eller kommuneplan. Gjelder i uregulert område eller områder med plankrav eller som krever uttalelse fra andre myndigheter	15000	2	30000
--	--------------	----------	--------------

behandling etter plan- og bygningsloven

Rekvirent: Ivar Kjell Jakobsen

Hjemmelshaver: Ivar Kjell Jakobsen

Saken er behandlet som delegert sak nr. 419/22

VEDTAK

I medhold av § 26-1, jf. §§ 20-1 bokstav m) – samt 11-6 og 1-8 i plan- og bygningsloven, avslås dispensasjon fra LNF-formålet og delingsforbudet i strandsonens 100-meters belte, jf. utredning og vurdering av saken.

Avslaget gjelder omsøkte boligparsell med landbruksgarasje på landbrukseiendom med gnr./bnr. 60/19.

Sektor areal og byggesak behandlet denne sak etter myndighet tildelt sektoren.

Med hilsen

Runar Lunde
areal- og byggesaksjef

Helge Hustoft
saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og krever derfor ingen signatur.

Vedlegg:

1. Gårdskart med kulturminne og naturmangfold.
2. Situasjonsskart.
3. Dispensasjonssøknad med begrunnelse.
4. Kartutskrift naturmangfold og kulturminne.
5. Uttale fra RFSK.
6. Uttale fra SFR.
7. Ortofoto 2017.
8. Supplerende merknader fra advokat.
9. Gårdskart markslag omsøkte parsell.
10. Nabomerknad fra leietaker.
11. Redegjørelse/tilsvar fra søker til mottatte nabomerknad.

Kopi til:

Magnus Jakobsen	Ilshaug 64	4250	KOPERVIK
Tp Advokatfirma DA v/Christine Braastad Orre	Våggata 42	4306	SANDNES
Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv	Postboks 130 Sentrum	4001	STAVANGER
Statsforvalteren i Rogaland	Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER

SAKSOPPLYSNINGER – HVA SØKNADEN GJELDER

Arealet som det søkes om dispensasjon for fradeling av:

Våningshus med tilhørende landbruksgarasje og tun-hage: 3663 m² (se vedl. 2). Beliggende på landbrukseiendom med gnr./bnr. 60/19.

Parsellen skal brukes til selvstendig boligeiendom.

I separat delingssak nr. 459/22 er det gitt avslag på fradeling etter jl. Det er innen klagefristen mottatt klage fra advokat Christine B. Orre på dette vedtaket. Dokumentering av den omsøkte boligparsellens nødvendige rettigheter til teknisk infrastruktur (veg, vann og kloakk) foreligger ikke. Denne behandlingen er derfor av søknad om dispensasjon etter pbl.

VURDERING AV ADVOKATENS MERKNADER OM KOMMUNENS SAKSBEHANDLING OG SØNNENS KLAGERETT

Advokat Braastad Orre fremhever i sine supplerende merknader at grunneiers sønn ikke antas å ha klagerett i kraft av sin odelsrett alene – samt at sønnen etter pbl. § 21-3 verken er nabo eller gjenboer som tiltakshaver er pålagt å varsle. Det anmodes deretter om kommunens begrunnelse for at sønnen er informert og har fått anledning til å komme med innspill til at det søkes om fradeling – se vedl. 8; side 5/6.

Delingsmyndigheten mener at advokatens lovmessige henvisninger til odelslov og pbl.¹ § 21-3 må anses som en «juridisk kortslutning». Dette fordi hvorvidt noen er part (og har klagerett eller ikke), ved enkeltvedtak reguleres av fvl.² I fvl. § 2 bokstav e står det følgende om definisjonen av partsbegrepet: «*person som en avgjørelse retter seg mot eller som saken ellers direkte gjelder*». Det er derfor uomtvistelig slik at sønnen - som siden år 2016 har drevet landbruksdrift og leiet bosted på bruket, får sine interesser direkte berørt. Følgelig er han part i saken.

I forbindelse med forberedende saksbehandling og gjennomføring av rutiner for kontroll og sjekk av evt. mangler, ble derfor sønnen informert om mottatt delingssøknad. På eget initiativ sendte han inn kommentarer til omsøkte deling – se vedl. 11.

PLANGRUNNLAG

- Plantype: Kommuneplan.
- Planformål: LNF – Landbruks-, Natur- og Friluftsmål.

LOVGRUNNLAG

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 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.

NABOVARSLING

I henhold til pbl. § 21-3 første avsnitt skal naboer varsles. Lovverket definerer nabo som alle eiendommer med felles grense til den eiendom det søkes om dispensasjon og fradeling på. Om at nabovarling kan unnlates, står det i pbl. § 21-3 andre avsnitt følgende: «*Varsel etter første ledd kan unnlates når arbeidet ikke, eller i liten grad, berører interessene til naboer og gjenboere. Kommunen kan likevel kreve varsling av naboer og gjenboere som ikke er varslet, dersom den finner at vilkårene for unnlatt varsling ikke er oppfylt. Kommunen kan også kreve at andre eiere eller fester enn de som er nevnt i første ledd, skal varsles*». Delingsmyndigheten vurderer at hverken adkomstveg eller andre forhold på eiendommens tilgrensende naboeiendommer blir berørt. Kommunen finner derfor å gi fritak for varsling av naboeiendommene.

Søkers sønn (Magnus Jakobsen) har i flere år leid en av utleiehyttene som bolig for seg og sin familie, og drevet med landbruksdrift basert på sauehold på eiendommen. Noe han fortsatt gjør. Han skulle derfor - med de samme rettigheter som en fester, vært skriftlig varslet om både at det er søkt om dispensasjon og fradeling av våningshuset.

¹ Pbl. – Plan- og bygningsloven.

² Fvl. – Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven).

I forbindelse med behandlingen av separat sak som fradeling etter jordloven (som pr. dato er påklaget av advokat), ble sønnen definert som part i saken. Han ble derfor informert om mottatte søknad, og skrev på eget initiativ en kommentar til det som er omsøkt. Delingsmyndigheten vurderer derfor at sønnens rettigheter er ivaretatt, og behandler mottatte kommentar som en nabomerknad etter pbl. (se vedl. 11).

I henhold til pbl. § 21-2 fjerde avsnitt, skal søker gis mulighet til å redegjøre for hva som er gjort for å imøtekomme nabomerknadene. Delingsmyndigheten har fått redegjørelse/tilsvar fra søker på nabomerknadene fra leietaker – se vedl. 12.

Nabomerknader fra leietaker (Magnus Jakobsen), oppsummert punktvis:

1. Omsøkte våningshus har beliggenhet i LNF-området, og vil være en viktig del av leietaker sin plan om landbruksdrift på fulltid – hvor gårdsturisme vil være en viktig del av driften.
2. Leietaker har odelsrett på eiendommen.
3. Driver har brukt mye tid og økonomi på å utbedre/grøfte dyrket mark og gjerde inn utmark på gården.
4. Fradeling av omsøkte våningshus og landbruksgarasje (med egen kontordel) vil svekke det fremtidige driftsgrunnlaget, og redusere ressursgrunnlaget for fremtidige generasjoner.

Delingsmyndigheten viser for øvrig til nabomerknaden for nærmere detaljer – se vedl. 11.

Redegjørelse/tilsvar fra søker – til leietakers nabomerknader, oppsummert punktvis:

1. Søker overtok for 31 år siden, og har kjøpt flere bruk i denne tiden. Dette gjør at sønnen har odelsrett på landbrukseiendommen.
2. Antar at kommentarene fra leietaker bidrar til avslag på søknad dispensasjon og fradeling.
3. Ønsker ikke å gjennomføre eierskifte dersom egen bolig (inkl. landbruksgarasjen) ikke tillates fradelt.

Delingsmyndigheten viser for øvrig til redegjørelse/tilsvar fra søker for nærmere detaljer – se vedl. 12.

NABOMERKNAD OG SØKERS TILSVAR

Odelsrett og eierskifte er privatrettslige forhold som faller utenfor det delingsmyndigheten innenfor lovens rammer for dispensering skal vurdere. Følgelig er pkt. 2 i nabomerknaden – samt pkt. 1, 2 og 3 i søkers redegjørelse/tilsvar, ikke nærmere omtalt. De landbruksfaglige momentene i nabomerknaden (pkt. 1 tom. 4) – unntatt del av merknad under pkt. 4 knyttet til LNF-formålet, er vurdert i separat jordlovssak – hvor det er mottatt klage på avslag. Disse omtales derfor ikke nærmere i denne saken.

UTTALE FRA SEKTORMYNDIGHETER

SFR³ fraråder dispensasjon.

RFSK⁴ har ingen vesentlige merknader.

VURDERING AV NATURMANGFOLD OG KULTURMINNE

Ut fra gårdskart med naturmangfold og kulturminne og søk i den nettbaserte kilden «*miljostatus.no*» er det ikke funnet registreringer som tilsier at omsøkte deling får noen betydning for naturmangfoldet (se vedl. 1 og 4). I rapporten «*Kulturlandskap og biologisk mangfald på Haugalandet*» av Anders Lundberg⁵ er området Sørstokke – Nordstokke ikke omtalt. Hverken innenfor eller nær omsøkte parsell er det i denne beskrevet noe verdifullt naturmangfold. Det er derfor ikke grunnlag for ytterligere vurderinger etter de miljørettslige prinsippene i nml. § 8 t.o.m. § 12.

I gårdskartet er det ikke registrert kulturminne innenfor eller nær omsøkte parsell (se vedl. 1). RFSK har ikke merknader til fradelingen, men fremhever at eventuelle funn ved gjennomføringen av arbeid i bakken på eiendommen straks skal varsles til dem. Da skal arbeidet straks stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert funne – jfr. Lov om kulturminne § 8, 2. ledd (se vedl. 5). Delingsmyndigheten kan derfor ikke se at kulturminnehensyn er til hinder for omsøkte dispensasjon.

³ SFR – Statsforvalteren i Rogaland.

⁴ RFSK – Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv.

⁵ Kulturlandskap og biologisk mangfald på Haugalandet – ISSN-nr. 0802-8427 (des.-10).

VURDERING AV DISPENSASJONSSØKNAD

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 derfor i strid med arealformål i kommuneplan (jf. pbl. § 11-6). Nabomerknad under pkt. 1 i er – sett i forhold til det planmessige arealformålet, i overensstemmelse med dette faktum.

Omsøkte boligparsell har også beliggenhet mindre en 100 meter fra strandsonen, og er derfor i strid med bygge- og delingsforbudet langs sjøen (jf. pbl. § 1-8, 2. ledd). Fradeling er derfor avhengig av at det både gis dispensasjon fra LNF-formålet og nevnte delingsforbud før det kan gis tillatelse.

Punktvis sammenfatning av begrunnelse fra konsulent

1. Dispensasjon er nødvendig for å gjennomføre eierskifte til sønn – som i flere år har drevet landbruksdrift med sau på eiendommen.
2. Boligeiendommen ligger ikke innenfor LNF-formålet fordi landbrukseiendommen ikke har driftsmessig behov for boligen.

For nærmere detaljer viser en til begrunnelsen – se vedl. 3. Delingsmyndigheten gjør oppmerksom på at øvrig argumentasjon/momenter fra konsulent og advokat, er landbruksfaglig vurdert i separat delingssak etter jl.

Punktvis sammenfatning av supplerende merknader fra advokat

1. Faren for evt. uheldig presederende virking kan ikke alene være avslagsgrunn.
2. Ved fremtidig eierskifte på omsøkte boligeiendom vil lojalitetsplikten i kontraktsforhold medføre at potensielle ulemper som følge av tilgrensende landbruksdrift vil bli klarlagt/opplyst. Slik vil potensialet for evt. fremtidig konflikt avbøtes.
3. Omsøkte parsell har en størrelse på 3663 m² (se vedl. 10) - og følger det som er naturlige grenser mellom bolig og landbruk. Størrelsen kan derfor ikke være uheldig presedensdannende for selvstendige boligeiendommer i LNF-området.
4. Gjeldende bestemmelser i kommuneplanens arealdel åpner for spredt boligbebyggelse – hvor det står følgende: «Eksisterende bebygde bolig- og fritidseiendommer i LNF-områdene er å anse som eiendommer der spredt utbygging er tillat (jf. pbl. § 11-7 nr. 5 b)».
5. Eiendommen ligger ikke innenfor hensynssone verdifullt kulturlandskap, og derfor vil ikke noen slike hensyn bli berørt av fradelingen.
6. Fradeling medfører ikke konflikt med vedtatte strategier for jordvern.
7. Omsøkte parsellgrenser er lengre enn 50 m fra sjø, og fradelingen er derfor ikke i strid med delingsforbudet i strandsonens 100-meters belte (jf. pbl. § 1-8)..
8. Sønn til søker har ikke alene klagerett i kraft av sin odelsrett fordi eiendommen ikke mister sin karakter av å være odelseiendom. At sønnen leier et av de tre husene på gården har heller ingen betydning. Han er derfor ikke part i saken.
9. Ved endring av jl. 6 den 1. juli 2013 ble det i henhold til jl. § 12, 4. ledd også åpnet for at delingstillatelse kan gis dersom det er nødvendig av hensyn til bosettingen i området.
10. Driftssenteret er ikke registrert på omsøkte bolighus med adresse Ilshaug 60, men på Ilshaug 64 – hvor sønnen bor.
11. Det er ikke driftsgrunnlag for tre bolighus fordi dette påfører bruket potensielle kostnader til vedlikehold og administrasjon av utleie.

Delingsmyndigheten kan for øvrig ikke se at det i supplerende merknader fra advokat Braastad Orre fremkommer nye/endrede relevante momenter som ikke omtales under begrunnelsen fra konsulent. For nærmere detaljer vises det til vedl. 8.

SAMLET DISPENSASJONSVURDERING

Når det gjelder momentene under pkt. 1 fra konsulent og under pkt. 2 fra advokaten, er dette privatrettslige forhold som ikke lovlig kan vurderes innenfor de rammer som pbl. setter for dispensasjon. Disse omtaler derfor ikke nærmere. Pkt. 8 i advokatens merknader er innledningsvis utredet under klagerett.

Advokatens momenter under pkt. 9, 10 og 11 er utredet i separat delings sak etter jl. – hvor det blant annet ble fremhevet at det ikke er samfunnsmessige bosettingshensyn i saken. Delingsmyndigheten viser også til at det ligger store bebygde boligområde nær omsøkte boligparsell – se vedl. 10. Ytterligere utredning av disse er derfor unødvendig. Bosetting faller lovmessig utenfor de planmessige arealformål som etter pbl. skal vurderes i en dispensasjonssak.

Omsøkte parsellgrenser følger ut fra flyfoto det som anses å være naturlig skille mellom tun/hage og jordbruksareal (se vedl. 7). Selv om parsellen blir stor – og derfor teoretisk kan være tilrettelegging for fremtidig uønsket oppdeling til ny tomt i LNF-området, vurderes naturlig skille som mer tungtveiende. Advokatens moment under pkt. 3 vektlegges derfor.

Hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt

Delingsmyndigheten vil påpeke det faktum at søkers bolig (adr.: Ilshaug 60) i web-matrikkel er registrert som enebolig, og at dette derfor må regnes som landbrukseiendommens våningshus. Sønnens bosted er på adresse Ilshaug 64 – hvor bygningen i nevnte matrikkel står som fritidsbolig. Det ble i 1995 gitt byggetillatelse for denne og en annen fritidsbolig med forutsetning utleie i forbindelse med gårdsturisme. Bygget hvor sønnen bor er tatt i bruk i 1997. Standarden til bygget er slik at det kan brukes som helårs bolig – noe også utleie i mange år som helårsbolig for sønnen er en bekreftelse på. Ut fra disse fakta må det konstateres at sønnens bolig ikke er bolighus nr. 1 på landbrukseiendommen.

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. Beliggenheten vil også bli slik at den har mye grenser mot dyrket areal og innmarksbeite – se vedl. 9. Økt fragmentering kan i et langsiktig tidsperspektiv medføre potensial for uheldige interessemotsetninger mellom bolig og landbruk. Dette knytter seg til blant annet støy fra sesongbasert maskinell landbruksdrift i tider på døgnet som kan medføre konflikt med bolig i nærheten, gjerdeproblemer knyttet til beitedyr, lukt og søl ved spredning av husdyrgjødsel osv. SFR vektlegger også dette under pkt. 2 av frarådingen. Dette må gis stor vekt..

Advokatens argumentasjon under pkt. 4 er etter delingsmyndighetens vurdering feil anvendelse/forståelse av denne bestemmelsen. Dette fordi faktum er at boligparsellen før evt. dispensering ikke er en selvstendig boligeiendom, men del av en landbrukseiendom. Følgelig kan dette argumentet ikke ha noen vekt.

Kommunen har i nyere tid behandlet en del saker angående fradeling av våningshus og kårbolig på landbrukseiendom. Det fremgår under pkt. 1 fra SFR sin uttaler at det i kommunen er betydelig press for fradeling av gårdshus (se vedl. 1 og 9). Dette gjør at også hensynet til uheldig presedens knyttet til landbruksinteressene og planmessig forutsigbarhet i LNF-områdene må vektlegges. Pkt. 1 i advokatens merknader blir derfor ikke vektlagt. De nevnte momentene tilsier at vesentlige hensyn knyttet til landbruksinteressene settes til side.

Avstanden fra den østlige parsellgrensen til strandsonen er på kartet oppmålt til ca. 65 meter. Dispensering vil således – slik SFR også skriver under pkt. 3, være i strid med det generelle bygge- og delingsforbudet i strandsonens 100-metersbelte. Det medfølger ikke strandareal i omsøkte fradeling, men å tillate så store boligeiendommer innenfor 100-metersbeltet kan skape uheldig presedens for de almene hensyn som der skal hensyntas. Delingsmyndigheten vurderer derfor at allmenhetens interesser innenfor 100-metersbeltet blir uakseptabelt påvirket dersom det dispenseres (jf. Pbl. § 1-8). Følgelig vektlegges ikke pkt. 7 i argumentasjonen fra advokat.

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.

Supplerende merknader pkt. 5 og 6 fremhever at fradeling ikke er innenfor hensynssone kulturlandskap eller i strid med vedtatt jordvernstrategi. Det er et faktum at verdifullt kulturlandskap ikke berøres – samt at omsøkte parsellgrenser følger det som er en naturlig grense mellom landbruk og bolig. Både markslag og flyfoto viser at det med omsøkte boligeiendom ikke medfølger dyrket jord, og bare noe helt marginalt beite- og skogareal (se vedl. 1, 7 og 9). At dispensasjon ikke berører verdifullt kulturlandskap eller er i strid med de vedtatte jordvernstrategier, anses derfor som en fordel for landbrukshensynet.

KONKLUSJON

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 ikke kommer i konflikt med verdifullt kulturlandskap og vedtatt jordvernstrategi. Fordelene ved å dispensere er imidlertid ikke større enn ulempene. Ut fra en helhetlig vurdering må det da konkluderes det med at dispensering vil sette vesentlige hensyn knyttet til landbruk og allmenheten i strandsonen 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 landbruksgarasje – samt tun- og hageareal.

Klagerett

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

Klagefrist	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.
Innhold i klagen	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.
Hvem sender du klagen til?	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.
Klageinstans	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.
Retten til å se dokumentene og til å kreve veiledning	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.
Kostnadene med klagesaken	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.
Klage til sivilombudsmannen	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.