



Gerd Matland Lohne

Dato: 14.06.2022

Veldevegen 61

Dokumentnummer: 21/4461-11

4262 AVALDSNES

Deres referanse:

Saksbehandler: Helge Hustoft

Gnr. 87, bnr. 5 - Avslag, dispensasjon pbl. fradeling bolighus, delingstillatelse kai/fortøyningsareal

Saken er behandlet som delegert sak nr. 782/22

VEDTAK

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 avslås dispensasjon fra: pbl. § 11-6 – kommuneplanens arealanvendelse til LNF-formål. Avslaget gjelder omsøkte bolighus med tun/hage (P1).

I medhold av plan- og bygningslovens § 26-1, § 20-1 første ledd, bokstav m) og § 12-4, godkjenner kommunen fradeling av en parsell kai/fortøyningsareal på ca. 200 m² fra gnr./bnr. 93/11 – slik det fremgår av situasjonskart datert 25. jan. 2022, samt utredning og vurdering av saken.

Sektor areal og byggesak, behandlet denne sak etter myndighet tildelt sektoren.
Delingstillatelse for P2 gjelder i 3 år fra vedtaksdato.

Med hilsen

Runar Lunde
areal- og byggesaksjef

Helge Hustoft
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune	Postboks 130 Sentrum	4001	STAVANGER
Statsforvaltaren i Rogaland	Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER

Vedlegg:

1. Oversiktskart med kom.plan.
2. Situasjonsskart P1 (bolighus).
3. Uttale fra SFR.
4. Uttale fra RFSK.
5. Gårdskart med naturmangfold og kulturminne.
6. Kartutskrift – naturmangfold og kulturminne.
7. Dispensasjonssøknad med begrunnelse.
8. Situasjonsskart P2.
9. Mottatt endring pr. 31.05.2022.

SØKNAD OM DISPENSASJON FOR FRADELING AV GRUNNEIENDOM GNR/BNR 87/5

Saksopplysninger – hva søknaden gjelder

Areal 1 som skal fradeles: Påstående bolighus med tun og hage..

Parsell nr. 1: ca. 2000 m² - se vedl. 2, skal benyttes til bolig.

Areal 2 som skal fradeles: kai/fortøyning/friområde

Parsell 2: ca. 200 m² kai/fortøyning/friluftsområde - hvor oppgitt bruk etter mottatt endring (se vedl. 9) er i overensstemmelse med reguleringsplan. Dispensasjon for denne fradelingen er derfor ikke nødvendig..

Plangrunnlag

Boligparsell P1

Plantype: Kommuneplan.

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

Kai/fortøyning/friområde; P2

Plantype: Reguleringsplan.

Planformål: kai/fortøyning/friluftsområde.

Lovgrunnlag

Fradeling av eiendom er søknadspliktig etter pbl § 20-1, første ledd, bokstav m). Etter pbl § 26-1 skal eiendom ikke deles eller opprettes på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot lov, forskrift eller plan.

Etablering av P1 som ny selvstendig boligeiendom er i strid med LNF-formålet i kommuneplanen.

Delingstillatelse forutsetter derfor at det først er gitt dispensasjon. Behandlingen av P1 er derfor først av søknad om dispensasjon etter pbl.

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

Det foreligger ingen merknader til nabovarslingen.

Uttale fra sektormyndigheter

SFR¹ legger i sin uttale avgjørende vekt på økt fragmentering i LNF-området, og fraråder derfor dispensasjon etter pbl. – se vedl. 3. Ved oversendelse for uttale til SFR ble det grunnnet en mistolking opplyst at eiendommen har 3 bolighus. Det korrekte er at søker eier 2 bolighus – hvor våningshuset i gårdstunet ikke har beliggenhet i LNF-området. Fordi frarådingen er knyttet til fragmentering, kan en ikke se at nevnte feil ved oversendelse for uttale får noen betydning for den frarådingen som SFR har gitt. Videre behandling baseres på dette faktum.

RFSK² har ingen merknader til fradelingen – se vedl. 4.

Naturmangfold

Etter søk i den nettbaserte kilden «*miljostatus.no*» er det ikke funnet registreringer som tilsier at omsøkte deling får noen betydning for naturmangfoldet (se vedl. 6). I rapporten «*Kulturlandskap og biologisk mangfold på Haugalandet*» av Anders Lundberg³ er området Avaldsnes-Velde ikke omtalt. Hverken innenfor eller nær omsøkte parsell er det i denne beskrevet noe verdifullt naturmangfold. Heller ikke fremkommer det i gårdskartet (se vedl. 5) eller på annen måte opplysninger som skulle tilsi at naturmangfoldet blir berørt. Det er derfor ikke er grunnlag for ytterligere vurderinger etter de miljørettslige prinsippene i nml. § 8 t.o.m. § 12.

¹ SFR – Statsforvalteren i Rogaland.

² RFSK – Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv.

³ Kulturlandskap og biologisk mangfold på Haugalandet – ISSN-nr. 0802-8427 (des.-10).

Kulturminner

I gårdskartet og kartutskrift fra «*miljostatus.no*» er det ikke registrert kulturminne innenfor eller nær omsøkte parsell (se vedl. 5). RFSK⁴ 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 funnet – jfr. Lov om kulturminne § 8, 2. ledd (se vedl. 4). Landbruksmyndigheten kan derfor ikke se at kulturminnehensyn er til hinder for omsøkte fradeling.

Vurdering av dispensasjonssøknad

Fradeling av P1 som ny selvstendig boligeiendom er i strid med pbl. § 11-6; LNF-formålet i kommuneplanen. Dispensasjon er derfor forutsetningen før det kan gis delingstillatelse.

Punktvis oppsummering, begrunnelse for dispensasjon

1. Totalrenovert bolighus (gnr./bnr. 87/15, 39) blir landbrukseiendommens nye våningshus.
2. Det nye våningshuset er vesentlig nærmere driftsbygningen enn det som søkes fradelt.

Delingsmyndigheten viser til dispensasjonssøknaden for nærmere detaljer – se vedl. 7.

Samlet dispensasjonsvurdering

I LNF-områdene skal det etter pbl. § 11-6 tas særlig hensyn til landbruks-, natur- og friluftinteressene. Disse hensynene skal ikke bli vesentlig tilsidesatt om dispensasjon gis.

Søkers argumentasjon – se pkt. 1 og 2, vurderes til å være mer landbruksfaglige momenter som ikke kan vurderes i dispensasjonssaken. Dette fordi det her er forhold knyttet til planmessig arealbruk som skal vurderes – ikke drifts- og bosettingsforhold som er direkte knyttet til landbruk. De nevnte punktene er – sammen med flere andre, vurdert i separat sak etter jl.⁵ Derfor blir disse ikke behandlet nærmere i dispensasjonssaken.

Omsøkte fradeling vil medføre at en ny selvstendig boligeiendom gir økt fragmentering med bolig i LNF-området. Økt fragmentering kan over tid gi vanskeligere driftsmessige rammevilkår for landbruket. Dette fordi det da ikke er usannsynlig med boligeier uten den tilknytning/forståelse for landbruksdrift som nåværende eier antakelig har. Det er særlig potensial for uakseptable bindinger og interessekonflikter knyttet til: gjødselsøl på adkomstveg, lukt fra spredning av husdyrgjødsel, problemer knyttet til inngjerding av beitende husdyr, støy og støv fra maskinelt arbeid på jorden i vekstsesongen. SFR sin fraråding vektlegger også de driftsmessig uheldige følgene av fragmenteringen – se vedl. 3.

Fradelt boligparsell vil planmessig sett ha beliggenhet i randsonen mellom to store boligområder. På kartet er avstanden mellom boligområdene oppmålt til 350-400 m. En dispensering i denne randsonen anses derfor som særlig planmessig uheldig for den forutsigbarhet som landbruket må ha i det sammenhengende LNF-området.

At omsøkte parsell ikke er i strid med de vedtatte jordvernstrategier anses som både bærekraftig og en fordel.

Søknad om fradeling av P2

Det søkes også om fradeling for en parsell kai/fortøyningsområde på ca. 200 m². Det er i søknaden opplyst at bruken skal være kai/fortøyning. Situasjonkartet viser at nåværende eiendomsgrense (som også er omsøkte parsellgrense) ikke er i overensstemmelse med regulert plangrense – se vedl. 8. På kartet er den delen av omsøkte parsell som er regulert til offentlig friområde oppmålt til ca. 35 m². Søker har den 31.05.22 endret formålet med dette arealet til også å omfatte offentlig friområde – se vedl. 9. Etter dette er formålet med P2 ikke i strid med reguleringsplanen. Dispensasjon er derfor ikke nødvendig.

⁴ RFSK – Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv.

⁵ Jl. – Jordloven.

Konklusjon

Nasjonale landbrukspolitiske mål knyttet til å unngå uheldig fragmentering i randsonene mellom bolig- og LNF-område har stor planmessig vekt. De påregnelige driftsmessig uheldige langsiktige følgene av fragmentering og SFR sin fraråding har stor vekt. At boligparsellen ligger i LNF-område som er en randsoner mellom to store boligområder gjør at potensial for uheldige følger for forutsigbarheten må gis avgjørende vekt. Fordelene med at dispensering ikke er i strid med de vedtatte jordvernstrategier – og slik sett bærekraftig, er derfor ikke større enn ulempene. Delingsmyndigheten mener derfor at vesentlige planhensyn knyttet til landbruk og planmessig forutsigbarhet i LNF-området blir satt til side dersom det dispenseres. Følgelig må dispensasjon avslås. Da er det ikke grunnlag for å behandle omsøkte fradeling av P1.

At søker har endret formålet med P2 slik at dette ikke er i strid med reguleringsplanen, gis avgjørende vekt for at fradeling av denne parsellen kan tillates. Delingsmyndigheten kan for øvrig ikke se noen plan- eller delingsfaglige momenter til hinder for at dette arealet blir fradelt.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunens gebyrregulativ:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
Avslag, dispensasjon P1	11100,-	1	11100,-
Delingstillatelse P2	6300,-	1	6300,-
Totalt gebyr å betale:			17400,-

Faktura for behandlingsgebyr sendes søker.

Behandlingsgebyr for kart- og oppmålingsarbeidet kommer i tillegg, og blir fakturert søker i egen separat sak.

Merknad

Fradeling etter jordloven er behandlet i separat delegert sak nr. 781/22.

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.
Rett 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.