



KARMØY KOMMUNE

Birger Netland

Dato: 08.07.2022

Rogalandgata 146A

Dokumentnummer: 22/2671-2

5522 HAUGESUND

Deres referanse:

Saksbehandler: Helge Hustoft

Gnr. 148 bnr. 5 - Avslag dispensasjon, fradeling 2 tomter - Norheim behandling etter plan- og bygningsloven

Saken er behandlet som delegert sak nr. 1115/22

VEDTAK

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 avslås dispensasjon fra: pbl. § 11-6 – kommuneplanens arealanvendelse til LNF-formål. Avslaget gjelder omsøkte 2 boligtomter vist på situasjonskartet, se utredningen av saken.

Med hilsen

Runar Lunde
areal- og byggesaksjef

Helge Hustoft
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Situasjonsplan

Oversiktskart med kom.plan - gnr-bnr 148-5

Oversiktskart med reg.plan - gnr-bnr 148-5

Gnr. 148, bnr. 5 - Dispensasjonssøknad - Norheim

Kartutsnitt naturbase.no - 08.07.22

Markslagskart oversikt 08.07.2022

SØKNAD OM DISPENSASJON FOR FRADELING AV 2 BOLIGTOMTER GNR/BNR 148/5

Saksopplysninger – hva søknaden gjelder

Areal 1 som skal fradeles: 2 boligtomter

Parsell nr. 1: ca. 1300 m² - se vedl. 1 og 2, skal benyttes til bolig.

Plangrunnlag

Boligparsell P1

Plantype: Kommuneplan.

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

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. Det er søkt om dispensasjon – uten delingssøknad hvor dokumentering av teknisk infrastruktur til de omsøkte boligtomtene skal medfølge (se vedl. 4). Denne behandlingen er derfor av dispensasjonssøknad etter pbl.

Etablering av P1 som to nye selvstendige boligeiendommer er i strid med LNF-formålet 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 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 nabomerknader.

Uttale fra sektormyndigheter

Delingsmyndigheten har ikke funnet grunnlag for oversendelse til SFR¹ for uttale til dispensering eller RFSK² for uttale angående kulturminner. Saksbehandler viser i den forbindelse til etterfølgende utredning av dette.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Etter søk i den nettbaserte kilden «*naturbase.no*» er det ikke funnet registreringer som tilsier at omsøkte deling får noen betydning for naturmangfoldet (se vedl. 5). I rapporten «*Kulturlandskap og biologisk mangfold på Haugalandet*» av Anders Lundberg³ er den delen av Norheim - hvor omsøkte eiendom har sin beliggenhet, ikke omtalt. Hverken innenfor eller nær omsøkte parsell er det i denne beskrevet noe verdifullt naturmangfold. Heller ikke fremkommer det på annen måte opplysninger som skulle tilsi at naturmangfoldet blir berørt. Det er derfor ikke grunnlag for ytterligere vurderinger etter de miljørettslige prinsippene i nml. § 8 t.o.m. § 12. Delingsmyndigheten kan derfor ikke se at naturmangfold er til hinder for omsøkte dispensasjon.

Vurdering av kulturminner

I kartutskrift fra «*naturbase.no*» er det ikke registrert kulturminne innenfor eller nær omsøkte parsell (se vedl. 5). Delingsmyndigheten kan derfor ikke se at kulturminnehensyn er til hinder for omsøkte dispensasjon.

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).

Vurdering av dispensasjonssøknad

Fradeling av P1 som til to nye selvstendige boligtomter er i strid med pbl. § 11-6; LNF-formålet i kommuneplanen. Dispensasjon er derfor forutsetningen før det kan sendes inn søknad om delingstillatelse.

Punktvis oppsummering, begrunnelse for dispensasjon

1. Tomtene ligger på linje med eksisterende bebyggelse.
2. Det er allerede to bebygde eiendommer utenfor eksisterende byggelinje.
3. Siste del av Stendervegen ligger på omsøkte eiendom, og det er derfor anledning til å få tomtene tilknyttet vann/kloakk og veg. Dette blir da en naturlig fortetting.

Delingsmyndigheten viser til dispensasjonssøknaden for nærmere detaljer – se vedl. 4.

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. Innenfor lovens rammer er det angående dispensasjon kun arealrelaterte hensyn i forhold til vedtatte planformål (arealbruk) som skal vurderes.

Omsøkte tomter grenser i vest til Norheimskogen – som er et stort regulert og i stor grad ferdig utbygget boligområde (se vedl. 3 og 5). I kommuneplanen er omsøkte areal i sin helhet avsatt til LNF-område.

Søkers argumentasjon under pkt. 1 og 2 – relaterer seg til eksisterende bebyggelse nord for omsøkte og nåværende grenser for reguleringsplan og kommuneplan. Det er et faktum at grensen for reguleringsplanen til Norheimskogen (reg.plan nr. 502 – godkjent i 1968) går mellom de eksisterende to boligene nord for omsøkte. Disse ligger derfor i kommuneplanens uregulert boligområde pr. i dag (se vedl. 2). Det som søker under pkt. 2 omtaler som «byggelinje» er i realiteten eksisterende regulerte plangrense (se vedl. 3).

Faktum er at for deler av omsøkte tomteareal er arealformålet (arealbruken) i gjeldende reguleringsplan ikke i samsvar med arealformålet kommuneplanen. Delingsmyndigheten viser i den forbindelse til vedl. 2 og 3 – hvor dette fremgår. I slike planmessige tilfeller står det i kommuneplanen følgende bestemmelse i pkt. 1.5: *«I de tilfeller kommuneplanen viser annen arealbruk, kreves det endring av reguleringsplanen før tiltak som krever godkjenning i medhold av plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 20-2, kan tillates.»* Delingsmyndigheten kan derfor ikke vektlegge søkers argumentasjon under pkt. 1 og 2, og vil derfor henvise søker til reguleringsansvarlig saksbehandler for å avklare hvorvidt det er mulig med noen planendring som kan gi grunnlag for nytt tomteareal.

Når det gjelder søkers argument under pkt. 3 knyttet til veg, vann og kloakk, kan dette ikke lovlig etter pbl. vektlegges i en dispensasjonssak. Dette fordi det i pbl. for søknad om fradeling er krav til dokumentering av omtenes løsning for teknisk infrastruktur før delingssøknad kan behandles.

Dispensering vil medføre at to ny selvstendige boligeiendommer etableres i det som i kommuneplanen er avsatt til LNF. Delingsmyndigheten anser at dispensering vil medføre svært uheldig presedens for tilsvarende saker. Dette kan over tid medføre en uthuling av forutsigbarheten for den vedtatte arealbruken i kommuneplanen som verktøy for samfunnsutviklingen. Økt fragmentering med bolig i LNF-området kan også over tid gi vanskeligere driftsmessige rammevilkår for landbruket. Delingsmyndigheten vurderer derfor at uheldig presedens må ha stor vekt i totalvurderingen av hvorvidt dispensasjon bør gis.

Det anses som en fordel og bærekraftig at omsøkte tomteareal ikke har noe dyrket eller dyrkbart jordbruksareal. Dispensering vil således ikke være i strid med de jordvernstrategier som er vedtatt både nasjonalt, regionalt og kommunalt. Forannevnte må også gis vekt i den helhetlige vurderingen.

Konklusjon

Delingsmyndigheten vektlegger at omsøkte dispensering ikke inkluderer areal som er i konflikt med naturmangfold, kulturminne eller de vedtatte jordvernstrategier. At dispensering kan medføre uheldig presedens for planhensyn knyttet til LNF gis sammen med bestemmelse 1.5 i kommuneplanen angående reguleringsplan som er i strid med kommuneplan, avgjørende vekt for at vesentlige planhensyn tilsidesettes dersom det dispenseres. Derfor må dispensasjon avslås.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunens gebyrregulativ:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
Avslag, dispensasjon P1	15000,-	1	15000,-
Totalt gebyr å betale:			15000,-

Faktura for behandlingsgebyr sendes søker.

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.