



Geir Olav Stol

Stolvegen 24

4274 Stol

Dato: 05.10.2022

Dokumentnummer: 22/2406-11

Deres referanse:

Saksbehandler: Helge Hustoft

Gnr. 24, bnr. 4 - Dispensasjon og delingstillatele for bolighus - Stol

Saken er behandlet som delegert sak nr.1590/22

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis det for fradeling av omsøkte bolighus med garasje (P1) dispensasjon fra samme lovs § 11-6 – kommuneplanens arealanvendelse til LNF-formål.

I medhold av § 26-1, jf. §§ 20-1 bokstav m) og § 11-6 i plan- og bygningsloven, godkjennes med vilkår fradeling av boligeiendom P1 på ca. 900 m² fra gnr./bnr. 24/4. Etter samme lov godkjennes følgende tilleggsareal; P2 på ca. 850 m², P3 på ca. 60 m² og P4 på ca. 100 m² fra gnr./bnr. 24/5. Parsellene vises på situasjonskartene, jf. utredning og vurdering av saken.

Delingstillatelse gis med følgende vilkår:

1. Fradelt P2 og P3 skal – i henhold til mottatte krav om sammenføring, tillegges boligeiendom med gnr./bnr. 24/13.
2. Fradelt P4 skal – i henhold til mottatte krav om sammenføring, tillegges boligeiendom med gnr./bnr. 22/328.

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

Dispensasjon og delingstillatelse gjelder i 3 år. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdato.

Med hilsen

Bergitte H. Flatebø
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. Situasjonsskart P1 (bolig).
2. Sit.kart med kommuneplan (P1: boligparsell).
3. Endret situasjonsskart (tilleggsareal).
4. Sit.kart med kommuneplan (tilleggsareal)
5. Dispensasjonssøknad med begrunnelse
6. Kartutskrift - naturmangfold og kulturminne.
7. Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune.
8. Uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland.

SØKNAD OM FRADELING PÅ GRUNNEIENDOM GNR/BNR 24/4

Geir Olav Stol søker om å dele et våningshus med tilhørende garasje fra sin landbrukseiendom med gnr./bnr. 24/4. I tillegg søkes det om fradeling av 3 tilleggsareal som skal sammenføres med tilgrensende boligeiendommer. Omsøkte fradelinger vises på vedlagte kart – se vedl. 1, 2, 3 og 4.

Det foreligger følgende to krav om sammenføring:

Tilleggsareal P4 skal sammenføres med boligeiendom som har gnr./bnr. 22/328.

Tilleggsareal P2 og P3 skal sammenføres med boligeiendom som har gnr./bnr. 24/13.

Det er i søknad om dispensasjon opplyst at gjennomført kjøp av tilgrensende naboeiendom – og ikke behov for 3 bolighus, er bakgrunnen for delingsøknaden. Fradeling etter jordloven er behandlet i separat delegert sak nr. 1578/22. Denne behandlingen er av dispensasjon og fradeling etter pbl.¹

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

Reguleringsplan: Ikke regulert.

Tekniske anlegg

Boligen er tilkoblet kommunal vannledning og har adkomstveg direkte ut i offentlig veg. Det foreligger erklæring – hvor P1 gis rett til å ha liggende og vedlikeholde eksisterende private kloakkledning.

Vurdering etter lov om forvaltning av naturens mangfold (nml.)

Etter søk i den nettbaserte kilden «*miljostatus.no*» viser kartutsnittet ingen registreringer av naturmangfold som kan bli berørt av omsøkte fradeling – se vedl. 6. I rapporten «*Kulturlandskap og biologisk mangfold på Haugalandet*» av Anders Lundberg² er ikke den delen av området Stol - hvor omsøkte våningshus ligger, omtalt. Det har fra forannevnte kilder eller på annen måte ikke fremkommet opplysninger som skulle tilsi at naturmangfoldet blir berørt av omsøkte fradeling. Kommunen mener derfor at det ikke er grunnlag for ytterligere vurderinger etter de miljørettslige prinsippene i nml. § 8 t.o.m. § 12.

Vurdering av kulturminner

Det er ikke registreringer knyttet til kulturminne eller SEFRAK5 innenfor grensene til omsøkte bebygde parsell - se vedl. 6. Uttalen fra RFSK³ har ingen kulturminnemerknader til fradelingen – se vedl. 7.

Nabomerknader

Det er ikke registrert innkommet noen merknader fra varslede naboer til omsøkte fradeling.

Vurdering

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

¹ Pbl. – Plan- og bygningsloven.

² Kulturlandskap og biologisk mangfold på Haugalandet – ISSN-nr. 0802-8427 (des.-10).

³ RFSK – Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv.

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.

Uttalelser fra andre myndigheter og sektorer.

Fylkeskommunal kulturminnemyndighet (RFSK) har ingen merknader til selve delingen – se vedl. 7.

SFR har i sin uttale til dispensering vektlagt at omsøkte fradeling er del av en forsinket bruksrasjonalisering – se vedl. 8. De har ingen negative merknader, og overlater til kommunen å nøye vurdere saken etter jl.

¹ JI. – Jordloven. ² Pbl. – Plan- og bygningsloven.

Søkers argumentasjon for dispensasjon fra LNF-formål, punktvis oppsummert:

1. Kjøp av nabobruk med gnr./bnr. 24/4 som ønskes sammenslått med eget bruk (gnr./bnr. 24/5).
2. Det er ikke behov for 3 bolighus på den sammenslåtte eiendommen.

For nærmere detaljer viser saksbehandler til søknad om dispensasjon – se vedl. 5.

Kommunens begrunnelse for å gi dispensasjon fra kommuneplanens LNF-formål

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

I LNF-områdene skal landbrukshensyn tillegges avgjørende vekt i saker som angår arealbruken. I slike områder er det knyttet vesentlige landbrukshensyn til at det over tid ikke blir økt fragmentering med flere selvstendige boligeiendommer. Dette fordi økt fragmentering over tid lett gir vanskeligere driftsmessige rammevilkår for landbruket. Dessuten kan slik fragmentering gi økt usikkerhet knyttet til kommuneplanen som forutsigbart verktøy for samfunnsutviklingen mellom bolig og landbruk.

Sett i et mer langsiktig tidsperspektiv er det ikke usannsynlig at det på den selvstendige boligeiendom kan bli eier uten den tilknytning/forståelse for landbruksdrift som søker har. Omsøkte boligparsell vil grense direkte til dyrket mark på tre sider. Denne nærheten og potensialet for uheldige landbruksmessige konsekvenser. SFR har ingen vurderinger av dette i sin uttale. Imidlertid er disse ulempene i separat sak etter jl. ikke gitt avgjørende vekt ut fra et helhetlig landbrukshensyn. I forannevnte sak er også søkers landbruksrelaterte argumenter for dispensasjon hensyntatt. Dette gjelder også uttalen fra SFR – hvor det vektlegges at fradelingen er en fullføring av bruksrasjonalisering (se vedl 8). Delingsmyndigheten mener derfor at forannevnte må gis stor vekt for at vesentlige planhensyn knyttet til LNF ikke tilsidesettes ved dispensering.

³ JI. – Jordloven. ⁴ FMRO – Fylkesmannen i Rogaland, nå SFR: Statsforvalteren i Rogaland.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

Lovens formål er også at den skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner (jf. pbl. §1-1). Potensialet for langsiktige uheldige driftsmessige følger av selvstendig boligeiendom nær brukets jordbruksareal er i separat sak etter jl. vurdert som et moment for at fradeling er driftsmessig uheldig. Dette er også hensyntatt i konklusjonen etter jl. – hvor totaliteten er funnet å være positiv. I forhold til vurderingen etter pbl. av bærekraftig utvikling, mener en at dette også må vektlegges.

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. Det anses som en fordel at fradelingen ikke berører dyrket mark som ville vært i sterk konflikt med vedtatte jordvernstrategi og jordvernet. Imidlertid kan dette ikke isolert sett være avgjørende i denne saken.

KONKLUSJON

Nasjonale landbrukspolitiske mål knyttet til å unngå uheldig fragmentering i randsonene mellom bolig- og LNF-område har stor planmessig vekt. Det er en fordel at fradeling ikke kommer i konflikt med nasjonal eller kommunal jordvernstrategi – og derfor bærekraftig. Over tid er det potensiale for driftsmessige ulemper for landbruksdriften ved at boligeiendommen vil ha store deler av eiendomsgrensen mot dyrket jord. Sistnevnte oppveies av at fradelingen må anses som nødvendig fullføring av en landbruksmessig bruksrasjonalisering. Det er ikke noe tap av matjord. Fordelene ved å dispensere er derfor større enn ulempene.

Dispensering og deling er nødvendig for fullføringen av en landbruksmessig bruksrasjonalisering, og det er ingen vesentlige merknader fra SFR. Dette er gitt avgjørende totalvekt for at vesentlige planhensyn ikke settes til side ved dispensering. Derfor mener delingsmyndigheten at det med hjemmel i pbl. § 19-2 andre ledd første punktum kan dispenseres for fradeling av omsøkte bolighus med tilhørende garasje. Påfølgende delingstillatelse kan derfor gis.

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.