



Rigmor Olsen
Storasundvegen 111
4260 TORVASTAD

Dato: 02.02.2023
Dokumentnummer: 22/7977-12
Deres referanse:
Saksbehandler: Helge Hustoft

Gnr. 143, bnr. 7 - Vedtak avslag dispensasjon fradeling bolighus landbrukseiendom

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Storasundvegen 111	143	7		
Tiltakshaver				

VEDTAK

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 avslås dispensasjon fra: pbl. § 11-6 – kommuneplanens arealanvendelse til LNF-formål. Avslaget gjelder omsøkte bolighus – vist på sit.kart datert 09. mai 2022.

Saksopplysninger – hva søknaden gjelder

Det ble opprinnelig søkt om å dele et våningshus med tilhørende garasje fra landbrukseiendom med gnr./bnr. 143/7 (se gårdskart: vedl. 1). Opprinnelig omsøkt vises på mottatt situasjonskart fra 09.05.22 (se vedl. 3). Det foreligger egen søknad om dispensasjon fra søkers konsulent (se vedl. 4). RFSK og SFR har gitt uttale til søknaden (se vedl. 5 og 6).

I sin uttale fraråder SFR dispensasjon. De skriver også at en bedre løsning ville vært om begge bolighusene ble fradelt – forutsatt at resterende eiendom selges som tilleggsjord til aktive bruk (se vedl. 6).

Delingsmyndigheten har etter mottak av uttalene avholdt møte med søker og konsulent – og etter det sendt et endringsforslag til søker. Forslaget forutsetter at den gjenværende landbrukseiendom (alt jordbruksareal m.m.) skal selges som tilleggsjord til aktive bruk (se vedl. 7, 8, 9 og 10). Det er mottatt svar – hvor søknaden endres til delvis bruksrasjonalisering (se vedl. 2). Søker opprettholder da omsøkte opprinnelige boligparsell (se vedl. 3).

Etter dette behandles søknaden med basis i sit.kart datert 09.05.22, og endringen i søkers svar datert 15. nov.-2022.

DISPENSASJON ETTER PBL.

Delingstillatelse etter pbl. forutsetter at det først er gitt dispensasjon. Denne behandlingen er derfor først av søknad om dispensasjon etter nevnte lov.

Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplan
- Planformål: Landbruks-, natur- og friluftformål (LNF).

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med reglene i pbl § 21-3. Det er ikke registrert merknader i saken.

Vurdering etter lov om forvaltning av naturens mangfold:

Gårdskart detalj har ingen registreringer som tilsier at omsøkte dispensasjon og deling får noen betydning for naturmangfoldet (se vedl. 1). I rapporten «Kulturlandskap og biologisk mangfold på Haugalandet» av Anders Lundberg¹ er området Gunnarshaug ikke omtalt. Det er ikke registrert utvalgte naturtyper, rødlistede arter eller viktige områder for friluftsliv på og ved det aktuelle arealet. Kommunen vurderer kunnskapsgrunnlaget som godt nok (nml.² § 8) og at det ikke er nødvendig å gjøre ytterligere vurderinger etter nml. §§ 9-12.

Vurdering av kulturminner

Innenfor omsøkte areal på gårdskartet er det registrert kulturminne svært nær ett av de bolighusene som medfølger omsøkte (se vedl. 1; side 2). RFSK³ skriver derfor i sin uttale at dette er et automatisk fredet kulturminne (gravminne). De har ingen merknader til selve fradelingen, men fremhever at det på dette sted ikke er mulig å gjøre fysiske tiltak, inngrep, bygg eller noe anlegge (se vedl. 5). Delingsmyndigheten kan derfor ikke se at kulturminnehensyn er til hinder for dispensering og omsøkte fradeling.

DISPENSASJON.

Det følger av pbl. § 19-2 at «kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov.»

Fradeling av jordbruksareal til tilleggsjord krever ikke noen dispensasjon fra pbl., og er derfor ikke nærmere vurdert i denne saken.

Dispensasjonsvurdering

Etter pbl § 19-2 (2) skal dispensasjon ikke gis i følgende tilfelle:

- Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.
- Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Begge disse vilkårene må være oppfylt for at kommunen kan gi dispensasjon.

Ved vurdering av dispensasjon skal det legges særlig vekt på konsekvensene for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. I vurderingen skal også statlige og regionale rammer og mål legges særlig vekt på. Dersom en statlig eller regional myndighet, som er direkte berørt av tiltaket, uttaler seg negativt til dispensasjonssøknaden, bør ikke kommunen gi dispensasjon fra; planer eller reglene i loven om planer.

Søkers endring vil ved evt. dispensering ikke medfører at eksisterende landbrukseiendom opphører (blir bruksrasjonalisert) til fordel for salg av tilleggsjord. Landbrukseiendommen vil fortsatt ha en enebolig, garasje og en gammel driftsbygning - samt jordbruksareal (17,3 da fulldyrket og 3,7 da innmarksbeite) – se vedl. 1. Videre vil den nye boligparsellen bli liggende svært nær gårdstunet på gjenværende eiendom.

SFR⁴ har i sin uttale vektlagt at fradeling av gårdstunet vil gi en uheldig fragmentering innenfor et større sammenhengende område med aktiv landbruksdrift. Videre skriver SFR at bolighuset som søkes fradelt også vil ha adkomst gjennom gårdstunet. Kommunal delingsmyndighet forstår derfor at det angående gårdstunet er en skrivefeil i uttalen fra SFR (se vedl. 5).

Omsøkte boligparsell har beliggenhet svært nær gårdstunet på gjenværende landbrukseiendom. Boligparsellen har også felles adkomstveg med gårdstunet – hvor vegen går gjennom dette tunet. Det er derfor påregnelig at man over tid kan få konflikt mellom eier/beboer av den selvstendige boligeiendommen og landbruksinteressene. Dette kan skape uheldige og uønskede driftsmessige bindinger for landbruket. SFR omtaler også potensialet for driftsulemper i sin uttale (se vedl. 6). Potensialet for konflikter kan være knyttet til: søl på veg og lukt ved spredning av husdyrgjødsel, støy fra beitende husdyr, maskinell støy fra sesongbasert arbeid (gjødsling, jordarbeiding og høsting) på jordene. Ved eventuell fremtidig oppstart av selvstendig

¹ Kulturlandskap og biologisk mangfold på Haugalandet – ISSN-nr. 0802-8427 (des.-10).

² Nml. – Naturmangfoldsloven.

³ RFSK – Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv.

⁴ SFR – Statsforvalteren i Rogaland.

husdyrbasert drift på landbrukseiendommen, kan også støy fra husdyr og lukt fra driftsbygningen ha potensial for uønskede konflikter. Dette fordi avstanden mellom huset på boligparsellen og nåværende driftsbygning er oppmålt til ca. 50 m. på kartet. Disse momentene må gis stor vekt i totalvurderingen av hvorvidt vesentlige planhensyn knyttet til landbruksinteressene blir satt til side dersom man dispenserer.

I sin uttale viser SFR til rundskriv M-2/2021 som omhandler hvilke- og hvordan kommunal delingsmyndighet skal vektlegge ulike landbruksfaglige momenter ved behandling av delingssaker etter jl.⁵ § 12. Uttalen fremhever formålet med jordloven – som er å sikre og samle ressursene som grunnlag for landbruksdrift for nåværende og fremtidige eiere fremheves (jfr. jl. § 1; formålsparagrafen). Det fremheves også at pkt. 5.5.3.2 i nevnte rundskriv påpeker at hva som måtte være kortsiktige økonomiske gevinster (f.eks. kontantoppgjør), er privatøkonomiske forhold som ikke skal gis nevneverdig vekt i en sak etter jl. SFR fremhever at de forannevnte momenter og tema er det kommunen som må vurdere etter jl. (se vedl. 6; side 2) Kommunal delingsmyndighet vil først fremheve at nevnte eventuelle privatøkonomiske forhold også er noe som faller utenfor der man lovlig kan legge til grunn i en dispensasjonssak etter pbl. Videre er det slik at kommunal delingsmyndighet ikke har vurdert selve fradelingen etter pbl. eller å foreta separat behandling etter jl. Dette fordi dispensasjon etter pbl. er avslått, og da er både grunnlaget for og hensikten med ytterligere behandling ikke til stede.

Hvorvidt 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 svært nær landbrukseiendommens gårdstun, vurderes som en ulempe.

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 er positivt at boligparsellen ikke medfører avståelse av jordbruksareal til boligformål. Dette gjør at fradeling av omsøkte boligparsell ikke er i konflikt med de vedtatte jordvernstrategier som gjelder både nasjonalt, regionalt og kommunalt. Momentet anses som en fordel for landbruket dersom dispensasjon gis. Dette må også vektlegges i den helhetlige vurderingen - hvor bærekraftig utvikling også skal inngå i helhetsvurderingen av hvorvidt det foreligger større fordeler enn ulemper.

KONKLUSJON

Nasjonale landbrukspolitiske mål knyttet til å unngå uheldig fragmentering med nye selvstendige boligeiendommer i LNF-områdene har stor planmessig vekt. Det er fordelaktig at fradeling ikke er i konflikt med jordvernet og åpner for noe salg av tilleggsjord. Over tid er det imidlertid stort potensiale for at boligparsell svært nær gårdstunet vil gi driftsmessige ulemper for landbruksdriften på tilgrensende landbrukseiendom. Fordelene ved å dispensere er derfor ikke større enn ulempene. SFR fraråder også at det dispensers for en ny boligeiendom. Delingsmyndigheten mener derfor at omsøkte dispensering ut fra en totalvurdering vil medføre at vesentlige planhensyn knyttet til landbruk settes til side. Derfor konkluderes der med at dispensasjon for fradeling ikke kan gis.

Delingsmyndigheten orienterer om at en eventuell klage på avslått dispensasjon, også vil gjøre det nødvendig med behandling og vedtak etter jl. § 12.

Avslutningsvis gjøres det oppmerksom på at en ny søknad – hvor det blir full bruksrasjonalisering uten konflikt med jordvernet, kan få en annen vurdering. Dette fremheves også i frarådingen fra SFR.

⁵ Jl. – Jordloven.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
3.12.2-2022 - Dispensasjon fra: Plankrav, byggeforbud §1-8 eller kommuneplan. Gjelder i uregulert område eller områder med plankrav eller som krever uttalelse fra andre myndigheter	15000	1	15000
Totalt gebyr å betale			15000,-

Faktura blir ettersendt til søker (tiltakshaver).

Merknader

Fordi det er gitt avslag på dispensasjon, er behandling som; deling etter pbl. og separat delings sak etter § 12 i jl⁶, ikke gjennomført.

Sektor areal- og byggesak har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjettede ledd. Dette er et administrativt vedtak – med sak nr. 121/23, fattet etter gjeldende delegeringsreglement.

Med hilsen

Bergitte H. Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Helge Hustoft
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

⁶ Jl. – Jordloven.

Vedlegg:

1. Gårdskart 30.01.23 (inkl. detaljkart; naturmangfold og kulturminne).
2. Svar på kommunens forslag (ønsker delvis bruksrasjonalisering).
3. Situasjonsskart 09. mai 2022.
4. Dispensasjonssøknad.
5. Uttalelse fra RFSK⁷
6. Uttalelse fra SFR⁸.
7. Forslag endring av delingssøknad.
8. vedl. Forslag; sit.kart med kommuneplan.
9. vedl. Forslag; markslagskart.
- 10.vedl. Forslag; flyfoto 28.05.21.

Kopi til:

Fimbul As	Fjellvegen 13B	5694	ONARHEIM
Rogaland Fylkeskommune Kulturavdelingen	Arkitekt Eckhoffs gate 1	4010	STAVANGER
Statsforvalteren i Rogaland	Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER

⁷ RFSK – Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv.

⁸ SFR – Statsforvalteren i Rogaland.

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.