



Rune Hemnes

Hemnesvegen 25

4272 Sandve

Dato: 23.03.2023

Dokumentnummer: 22/10002-4

Deres referanse:

Saksbehandler: Helge Hustoft

## Gnr. 29, bnr. 10 m.fl. - Delingstillatelse, tilleggsareal

---

### VEDTAK

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra: pbl. § 11-6 – kommuneplanens LNF-formål. Dispensasjonen gjelder omsøkte tilleggsareal (P1) på gnr./bnr. 29/10 – se situasjonskart og utredning av saken.

I medhold av plan- og bygningslovens § 26-1, § 20-1 første ledd, bokstav m) og § 11-6, godkjenner kommunen fradeling av et tilleggsareal på ca. 490 m<sup>2</sup> fra gnr./bnr.29/10 – slik det fremgår av situasjonskartet, samt utredning og vurdering av saken.

#### Delingstillatelse er gitt med følgende vilkår:

1. Tilleggsarealet skal – slik det fremgår av mottatte krav om sammenføring, innen 6 mnd. fra vedtaksdato overdras til eier av gnr./bnr. 29/74 – samt sammenføres med denne.
2. Eier av gnr./bnr. 29/74 er ansvarlig for at det innen 6 mnd. fra eierskifte er satt opp husdyrsikkert gjerde mot tilgrensende jordbruksareal (beite og dyrket mark).

---

Sektor areal- og byggesak, landbruksavdelingen har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 383/23.

Med hilsen

Bergitte H. Flatebø  
areal- og byggesaksjef

Helge Hustoft  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

**Kopi til:**

Kenneth Hemnes

Hemnesvegen 85

4272

Sandve

**Vedlegg:**

1. Situasjonsskart med kom.plan.
2. Gårdskart detalj (inkludert kulturminne og naturmangfold).
3. Dispensasjonssøknad med begrunnelse.
4. Flyfoto 2021.

## SØKNAD OM DISPENSASJON FOR FRADELING AV GRUNNEIENDOM GNR/BNR 29/10

### Saksopplysninger – hva søknaden gjelder

Areal 1 som skal fradeles: tilleggsareal.

Parsell nr. 1: ca. 490 m<sup>2</sup> - se vedl. 1, skal sammenføres med boligeiendom: gnr./bnr. 29/74.

### Plangrunnlag

Plantype: Kommuneplan.

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

### 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.

Tilleggsareal til eksisterende 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

Tilleggsarealet har en størrelse og form som gjør at delingsmyndigheten ikke har funnet grunnlag for oversendelse til uttale fra SFR<sup>1</sup> angående dispensasjon.

Gårdskart detalj – med kulturminne og naturmangfold (se vedl. 2), viser heller ikke at noen interesser knyttet til kulturminne blir berørt. Følgelig er saken ikke sendt RFSK<sup>2</sup> for uttale.

### Vurdering av naturmangfold og kulturminne

Gårdskart detalj – naturmangfold og kulturminne har ingen registreringer av naturmangfold eller kulturminne (se vedl. 2). I rapporten «*Kulturlandskap og biologisk mangfold på Haugalandet*» av Anders Lundberg<sup>3</sup> er området på Langåker – hvor parsellen ligger, ikke omtalt. Det er derfor ikke grunnlag for ytterligere vurderinger etter de miljørettslige prinsippene i nml. § 8 t.o.m. § 12. Delingsmyndigheten kan heller ikke se at kulturminnehensyn er til hinder for omsøkte fradeling.

### Vurdering av dispensasjonssøknad

Fradeling av P1 som tilleggsareal til 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. Arealer og bygninger hører naturlig til eksisterende boligeiendom med gnr./bnr. 29/74.
2. Omsøkte parsell er tidligere kjøpt fra bnr. 10.

Delingsmyndigheten viser til dispensasjonssøknaden for nærmere detaljer – se vedl. 3.

---

<sup>1</sup> SFR – Statsforvalteren i Rogaland.

<sup>2</sup> RFSK – Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv.

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

## 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.

Delingsmyndigheten har forståelse for de personrelaterte behov som kjøper har. Imidlertid vil en fremheve at i LNF-områdene skal landbrukshensyn – inkludert jordvern, ha svært stor vekt. Videre har kommunen en praksis i LNF-områdene hvor noen saklige kriterier må være forutsetningen når boligeiendom skal tilføres areal. For å unngå uheldige langsiktige følger for landbruksinteressene i disse områdene, har generelt følgende kriterier avgjørende vekt foran jordvern: tilbygg til bolig, oppføring av garasje der det ikke er slikt bygg fra før, utbedring av atkomst og andre saklig begrunnede momenter. I slike tilfelle settes det ikke sjelden vilkår knyttet til landbruksmessige hensyn.

Delingsmyndigheten viser til gårdskartet som viser at fradelingen ikke i strid med de vedtatte jordvernstrategier. Bygninger og arealer vurderes ut fra flyfoto (se vedl. 4) som naturlig tilhørende boligeiendommen med gnr./bnr. 29/74. Søkers argumentasjon under pkt. 1 og 2 tas derfor til følge. Sammenslått boligeiendom blir ca. 1490 m<sup>2</sup>, og dette anses ikke som en presedensdannende uheldig størrelse i LNF-området. Den vil også ha en bygningsmasse m.m. som ikke gjør at fradelingen kan anses som tilrettelegging for fremtidig uønsket oppdeling.

At det valgte alternativet ikke er i strid med de vedtatte jordvernstrategier anses som både bærekraftig og en fordel.

## Konklusjon

Delingsmyndigheten mener at vesentlige planhensyn knyttet til landbruk og planmessig forutsigbarhet i LNF-området ikke blir satt til side dersom det dispenseres. Delingstillatelse med de satte vilkår kan derfor gis.

## Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunens gebyrregulativ:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
Godkjent, dispensasjon P1	15000,-	1	15000,-
Delingstillatelse, tilleggsareal	3700,-	1	3700,-
<b>Totalt gebyr å betale:</b>			<b>18700,-</b>

Faktura for behandlingsgebyr sendes Kenneth Hemnes.

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

## Merknad

Fradeling etter jordloven er behandlet i separat delegert sak nr. 324/23.

Eksisterende selvstendig boligeiendom kan få økt potensial for uakseptable interessekonflikter knyttet til inngjerding av beitende husdyr. Derfor er det både i denne og i separat sak etter jl.<sup>4</sup> satt vilkår om husdyrsikkert gjerde.

<sup>4</sup> JL. – Jordloven.

## Klagerett

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

<b>Klagefrist</b>	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.
<b>Innhold i klagen</b>	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.
<b>Hvem sender du klagen til?</b>	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.
<b>Klageinstans</b>	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.
<b>Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning</b>	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.
<b>Kostnadene med klagesaken</b>	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.
<b>Klage til sivilombudsmannen</b>	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.