



Mustafa Battal

Dato: 30.03.2023

Spannhelgelandvegen 71

Dokumentnummer: 22/9938-7

5542 KARMSUND

Deres referanse:

Saksbehandler: Helge Hustoft

## Gnr. 125, bnr. 2 - Avslag dispensasjon, fradeling boligtomt

---

### Vedtak

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 avslås dispensasjon fra: pbl. § 11-6 – kommuneplanens LNF-formål. Avslaget gjelder en ca. 860 m<sup>2</sup> sto boligtomt (P1) på gnr./bnr. 125/2 – se situasjonskart og utredning av saken.

---

### SØKNAD OM DISPENSASJON FOR FRADELING AV GRUNNEIENDOM GNR/BNR 125/2

Eier av gnr./bnr. 125/2 har gjennom mottatt opsjonsavtale gitt Mustafa Battal fullmakt til å søke om dispensasjon og fradeling.

### Saksopplysninger – hva søknaden gjelder

Areal 1 som skal fradeles: boligtomt.  
Parsell nr. 1: ca. 860 m<sup>2</sup> - se vedl. 1 og 2.

### 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.

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

Gårdskart detalj – med kulturminne og naturmangfold (se vedl. 5), viser ikke at noen interesser knyttet til kulturminne og naturmangfold blir berørt. Følgelig er saken ikke sendt RFSK<sup>1</sup> eller kommunal naturforvalter for uttale.

SFR uttaler at det av landbrukshensyn knyttet til fragmentering, kryssende bruksinteresser og jordvern er uheldig med dispensering. De uttaler også at dispensering kan medføre en liberal delingspraksis og uheldig planmessig arealutvikling - hvor området er disponert til LNF (se vedl. 7).

## Vurdering av dispensasjonssøknad

Fradeling av P1 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. Tomtens beskaffenhet har ingen landbruksmessig verdi.
2. Beliggenhet inntil eksisterende boligbebyggelse og offentlig infrastruktur er opparbeidet.
3. Landbrukseiendommen blir helt ubetydelig berørt av fradelingen.

Delingsmyndigheten viser til dispensasjonssøknaden for nærmere detaljer – se vedl. 6.

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.

Ved vurdering av dispensasjon er det innenfor lovens rammer i § 19-2 momenter knyttet til planmessig arealbruk – ikke hvorvidt det finns nærliggende teknisk infrastruktur (veg, vann og kloakk) eller arealavgivelsen på landbrukseiendommen som lovlig kan vurderes. Etter loven skal teknisk infrastruktur først vurderes når selve delingen behandles (jf. pbl. § 27-1, § 27-2 og § 27-4). Søkers argumentasjon under pkt. 2 og 3 kan derfor ikke hensyntas i dispensasjonsvurderingen.

Delingsmyndigheten viser til markslagskart og flyfoto som viser at fradelingen ikke medfører avgivelse av jordbruksareal (dyrket eller innmarksbeite) – se vedl. 3 og 4. Dispensering vil derfor ikke være i strid med vedtatt nasjonal, regional og kommunal jordvernstrategi. Søkers argumentasjon under pkt. 1 angående hvilke landbruksmessige arealkvaliteter som tomtearealet har, vektlegges derfor. SFR skriver i sin uttale at fragmentering med ny tomt i LNF-område er en side av jordvernet (se vedl. 7). Delingsmyndigheten er ikke enig i den definisjon som SFR her angir for jordvern. Dette fordi jordvern er knyttet til arealkvalitet og bruk av matjord – ikke til de uheldige driftsmessige følger for landbruksvirksomheten som økt fragmentering med boligtomter kan ha i LNF-området.

I sin foreløpige vurdering ved oversending til SFR for uttale skrev delingsmyndigheten følgende:

*«Delingsmyndigheten ser at tomten allerede har en tydelig fysisk avgrensning og ikke er i konflikt med de vedtatte jordvernstrategier eller landbruksdriften i området. Fra boligtomten er det i rett linje ca. 600 m. nordover til stort boligområde på Spanne – og ca. 400 m. mot vest til stort boligområde på Norheim – se vedl. 6. Tomtens beliggenhet vurderes som en naturlig fullføring av eksisterende boligklynge i LNF-området. En kan således ikke se at tomten utgjør en uheldig plan- og landbruksmessig fragmentering med ny boligtomt i randsonen mellom boligområdene og LNF. Derfor vurderer en foreløpig at vesentlige planhensyn knyttet til; landbruk - samt å unngå uheldig presedens for boligtomter i LNF-området, ikke settes til side ved dispensering.»*

Delingsmyndigheten har etter mottatt uttale fra SFR analysert nærmere hvilken utvikling det har vært innenfor den boligklyngen i LNF-området som omsøkte tomt er en del av. Det har da fremkommet at ingen tomter er fradelt siden 1988. Etter dette har både samfunnsutvikling og lovverk utviklet seg slik at det i dag er svært sentralt å unngå at en liberal dispensasjonspraksis over tid forverrer landbrukets driftsvilkår med fragmentering av nye boligtomter i LNF-områdene. SFR fremhever også at en liberal dispensasjonspraksis i LNF-områdene er uheldig for landbruket (se vedl 7). Delingsmyndigheten fremhever i den forbindelse at økt fragmentering over tid kan medføre interessekonflikter mellom landbruk og bolig knyttet til eksempelvis lukt ved spredning av husdyrgjødsel, støy fra maskinell landbruksdrift og beitende husdyr. SFR vektlegger generelt uønsket fragmentering og spesielt nærheten tomten har til eksisterende dyrket jord (se vedl. 7).

<sup>1</sup> RFSK – Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv.

Derfor vurderer en at også unngåelse av en uheldig presedensdannende dispensering i randsonen mellom bolig og landbruk må gis tyngre vekt.

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

### Konklusjon

Delingsmyndigheten har foretatt en helhetlig vurdering hvor både uttalen fra SFR, nye opplysninger, mulig uheldig presedens i randsonen mellom bolig og landbruk og fordeler er vektlagt. Ut fra dette må det konkluderes med at vesentlige landbrukshensyn og planmessig forutsigbarhet i LNF-området blir satt til side dersom det dispenseres. Derfor avslås dispensasjon fra kommuneplanens LNF-formål, og følgelig kan ikke deling behandles.

### 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
<b>Totalt gebyr å betale</b>			<b>15000,-</b>

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

sektor areal- og byggesak, har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 416/23.

Med hilsen

Bergitte H. Flatebø  
areal- og byggesaksjef

Helge Hustoft  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

**Kopi til:**

Iverk As

Statsforvalteren i Rogaland

Frisnesvegen 22

Postboks 59 Sentrum

4250

4001

KOPERVIK

STAVANGER

**Vedlegg:**

1. Oversiktskart med kom.plan.
2. Sit.kart med kom.plan.
3. Markslagskart.
4. Flyfoto.
5. Gårdskart detalj (inkludert naturmangfold og kulturminne).
6. Ett-trinns søknad med dispensasjonssøknad.
7. Uttale til dispensasjon.

## 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.