

Karmøy kommune
Postboks 167
4291 KOPERVIK



Bryne, 3. mai 2023
Saksansvarlig: Elisabeth Nygård
Vår referanse: 940146
e.nygaard@haver.no

KLAGE PÅ VEDTAK (AVSLAG PÅ DISPENSASJONSSØKNAD – DELING OM AV TOMT PÅ 125/2 I KARMØY)

1. INNLEDNING

Jeg representerer Stine H S. Sørensen (**Sørensen**) og Mustafa Battal (**Battal**).

Sørensen er datter av Ragnar Sørensen, eier og hjemmelshaver til 125/2.

Sørensen og hennes ektefelle Battal ønsker å bosette seg i nærheten av sin far/svigerfar. Iht. til avtale med Ragnar Sørensen har Sørensen og Battal derfor søkt Karmøy kommune om dispensasjon og tillatelse til deling av en boligtomt på 125/2 i Karmøy.

Søknaden ble avslått av Karmøy kommune i vedtak datert 30.3.2023.

Vedtaket blir med dette påklaget, idet det anføres at vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

Underretning om vedtaket ble gitt like før påske. Klagefristen ble på denne bakgrunn utsatt til 3. mai 2023, jf. kommunens brev datert 20.4.2023. Klagen er derfor rettidig.

2. BEGRUNNELSE

Kommunen kan iht. plan- og bygningsloven § 19-2 innvilge dispensasjon dersom dette verken vil innebære en vesentlig tilsidesettelse av lovens formålsbestemmelse eller bestemmelsen det dispenseres fra, og det i tillegg foreligger en klar overvekt av fordeler.

Karmøy kommune la i sin foreløpige vurdering til grunn at omsøkt tomt ikke kommer i konflikt med vedtatte jordvernstrategier eller landbruksdriften i området, og at tomtens beliggenhet vurderes som en naturlig fullføring av eksisterende boligklynge i LNF-området. Kommunens foreløpige vurdering var

derfor at en dispensasjon som omsøkt ikke vil innebære en vesentlig tilsidesettelse av arealformålet LNF (her landbruk).

I det påklagde vedtaket har administrasjonen likevel etter *en helhetlig vurdering* kommet til at hensynene bak LNF-formålet blir vesentlig tilsidesatt ved en eventuell dispensasjon.

Det må legges til grunn at administrasjonens endrede oppfatning har sammenheng med statsforvalterens høringsuttalelse datert 13.3.2023.

Statsforvalteren påpeker i sin høringsuttalelse at begge vilkårene i § 19-2 må være oppfylt. Statsforvalteren viser deretter til at *Fradeling av enkelttomter er uheldig sett opp mot fragmentering mot kryssende bruksinteresser med landbruket, og at en liberal delingspraksis over tid vil føre til fragmentering av gode landbruksområder.*

Statsforvalterens merknader er av generell karakter, og synes først og fremst å være rettet mot mulige ulemper med denne sakstypen. Det er ellers verdt å merke seg at statsforvalteren ikke fraråder å innvilge dispensasjon som omsøkt.

Det er derfor ingen grunn til å fravike kommunens opprinnelige vurdering om at denne konkrete tomten ikke vil medføre en uheldig fragmentering, men tvert imot utgjøre en naturlig fullføring/avgrensing av eksisterende boligområde. Som påpekt i både søknaden og kommunens vedtak er det i tillegg slik at omsøkt tomt ikke medfører tap av jordbruksareal.

En dispensasjon som omsøkt vil etter dette verken medføre en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak arealformålet (LNF) eller lovens formålsbestemmelse.

Også vilkåret om at det må foreligge en klar overvekt av fordeler er oppfylt.

Omsøkt dispensasjon vil bidra til at et areal som i dag ligger brakk kan utnyttes til boligformål. Dette vil innebære en klar samfunnsmessig fordel. Også det forhold at omsøkt tomt allerede er tilrettelagt for boligformål med tilgang til vei, vann- og avløp er relevant – det er ut ifra et samfunnsmessig perspektiv en fordel at allerede etablerte VVA-anlegg utnyttes som opprinnelig forutsatt/bygd.

Det foreligger i dette konkrete tilfellet ingen nevneverdige ulemper.

Omsøkt tomt vil utgjøre en del av et allerede eksisterende boligområde bestående av ca. 13 eneboliger, og vil som tidligere nevnt danne en naturlig fullføring/avgrensing av boligområdet. Det er i tillegg slik at området øst for Spannevannet vil bli utbygd til seniorlandsby i samsvar plan 5073 (områderegulering for Spanne Seniorlandsby). Omsøkt tomt ligger med andre ord ikke i et ordinært og ubebygget landbruksområde. Dette tilsier at faren for uheldige presedensvirkninger er minimal.

Det har så vidt Battal og grunneier Sørensen kjenner til ellers aldri oppstått konflikter knyttet til kryssende bruksinteresser i området. Det er ikke påregnelig at dette vil bli et problem for omsøkt tomt, jf. særlig tomtens plassering og omkringliggende bebyggelse.

3. AVSLUTNING

Plan- og bygningslovens vilkår for dispensasjon er oppfylt.

Vi ber derfor om at Karmøy kommune omgjør vedtaket og innvilger dispensasjon som omsøkt. I motsatt fall forutsettes saken oversendt Statsforvalteren i Rogaland som endelig klageinstans.

Det legges til grunn at saken vil bli fremlagt for politisk behandling i kommunen. Vi ber derfor opplyst i hvilket møte dette vil skje, slik at vi kan laste ned administrasjonens saksfremlegg.

Dersom det skulle være spørsmål eller behov for ytterligere opplysninger, ber jeg om å bli kontaktet per telefon 92 66 84 66 eller e-post e.nygaard@haver.no.

Med hilsen
Haver Advokatfirma AS



Elisabeth Nygård