



STATSFORVALTAREN I ROGALAND

Dato: 11.08.2023

Postboks 59 Sentrum

Dokumentnummer: 23/589-11

Deres referanse: 264c838d-23df-4bf5-9b01-5d4e790662db

4001 STAVANGER

Saksbehandler: Helge Hustoft

Gnr. 54, bnr. 3 - Vedtak dispensasjon og delingstillatelse

VEDTAK

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra: pbl. § 11-6 – kommuneplanens LNF-formål. Dispensasjonen gjelder omsøkte boligparsell P1 og P2 på gnr./bnr. 54/3 – 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 P1 på ca. 1950 m² og P2 på ca. 1070 m² fra gnr./bnr. 54/3 – slik det fremgår av endret situasjonskart, samt utredning og vurdering av saken.

Delingstillatelse gis med følgende vilkår:

1. Erklæring angående vegrett samt eksisterende vann- og kloakk for P1 og P2 skal tinglyses på gnr./bnr. 54/3.
2. Erklæring angående vegrett for P2 gjennom P1 skal tinglyses på P1.
3. Avstandserklæringen fra gnr./bnr. 54/3 til ny boligeiendom (P1) skal tinglyses gjensidig på begge eiendommene.
4. Gjenværende eiendom med gnr. 54 bnr. 3, skal innen 6 mnd. fra vedtaksdato være solgt til Iselin Helle Lundberg – eier av gnr./bnr. 53/4.

P 1 som skal fradeles: våningshus med garasje, gammel dr. bygning og ett annet bygg – samt naturlig tilhørende tun/hage.

Areal P 1: ca. 1950 m² - se vedl. 1, skal benyttes til boligeiendom.

P 2 som skal fradeles: bolighus med tilhørende hage og tun.

Areal P 2: ca. 1070 m² - se vedl. 1, skal benyttes til boligeiendom.

Plangrunnlag

P1 og P2

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. Fradeling til omsøkte tre boligeiendommer er strid med LNF-formålet i kommuneplanen. Dette fordi de fradeles landbrukseiendom og skal etableres som selvstendige boligeiendommer – uten landbrukstilknypning.

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 er søkt om fritak for nabovarsling. I henhold til pbl. § 21-3 annet ledd gis det fritak fra kravet om nabovarsling. Dette fordi det ikke er andre eiendommer enn hjemmelshavers som blir berørt av fradelingen.

Uttale fra sektormyndigheter

SFR¹ skriver i sin uttale til dispensering at det er uheldig å la vegen følge P1 – samt at det vises til retningslinjen pkt. 30 d i Regionalplan for Haugalandet – hvor det står at driftsbygninger ved fradeling som hovedregel bør følge tilleggsjorden. De etterlyser i den forbindelse hvorvidt kommunen alternativt har vurdert evt. rivning av driftsbygningen. For nærmere detaljer viser delingsmyndigheten til vedl. 5.

Delingsmyndigheten kan ikke se at noen hensyn knyttet til kulturminne og naturmangfold blir berørt, og har derfor ikke oversendt saken til RFSK² eller naturforvalter for uttale. Se gårdskart detalj med kulturminne og naturmangfold (vedl. 3).

Vurdering av naturmangfold og kulturminne

Gårdskart detalj med naturmangfold og kulturminne viser ikke noe registreringer av naturmangfold som kan berøres av omsøkte fradeling (se vedl. 3). Delingsmyndigheten kan derfor ikke se at nærmere vurdering av kulturminnehensyn er nødvendig. I rapporten «*Kulturlandskap og biologisk mangfold på Haugalandet*» av Anders Lundberg³ er ikke området Dale omtalt. Følgelig er det i nevnte rapport hverken innenfor eller nær de omsøkte boligparsellene beskrevet noe verdifullt naturmangfold. Heller ikke er det på annen måte fremkommet opplysninger som skulle tilsa at naturmangfoldet blir berørt. Det er derfor ikke er grunnlag for ytterligere vurderinger etter de miljørettslige prinsippene i nml. § 8 t.o.m. § 12.

Dispensasjon

Punktvis oppsummering, begrunnelse for dispensasjon

1. Gjenværende eiendom på gnr. 54 bnr. 3 skal selges som tilleggsjord til aktiv bonde (Lundberg – eier av gnr./bnr. 53/4).
2. Eier har sitt bosted i bolighuset på P1.
3. Kjøpers gårdstun ligger ca. 500 m. i kjøreavstand fra P1 (gårdstunet som søkes fradelt).
4. Eier (søker) ønsker ikke å selge som tilleggsjord dersom ikke bolighusene tillates fradelt.

Delingsmyndigheten viser til dispensasjonssøknad og begrunnelsen for nærmere detaljer – se vedl. 2.

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.

Når det gjelder pkt. 1 ovenfor og uttalen fra SFR (se vedl. 5) angående at de landbruksmessige behov for driftsbygningen på P1 må nøye vurderes, er dette konkret vurdert landbruksfaglig i separat sak etter jl. Konklusjonen ble der at det ikke er landbruksmessig behov for bygningen. Dette konkrete landbruksfaglige momentet faller utenfor de lovmessige rammene for dispensasjonsvurdering etter pbl. Derfor omtales forannevnte ikke nærmere i denne saken.

¹ SFR – Statsforvalteren i Rogaland.

² RFSK – Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv.

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

Dispensering for fradeling vil medføre økt fragmentering med to selvstendige boligeiendommer i LNF-området. Dette kan medføre økt potensial for at konflikter kan oppstå knyttet til beitende husdyr og støy fra ordinær maskinell drift (jordbearbeiding, gjødsling, høsting m.m.) på det tilgrensende jordbruksarealet. Ut fra hensyn til de forannevnte momenter har SFR ingen fraråding av dispensering, men uttaler at det av landbrukshensyn er uheldig dersom atkomstvegen følger boligeiendom P1. Etter dialog med søker er det gjort endringer – slik at vejen nå følger jordbruksarealet. Landbrukshensynet knyttet til vejen er derfor ivaretatt.

Ut fra markslagskartet kan det tilsynelatende se ut som om et lite jordbruksareal medfølger omsøkt P1 – se vedl. 4. Flyfoto (ortofoto) fra 2017 og 2021 viser imidlertid at det ikke er dyrket jord her – se vedl. 6 og 7. Følgelig vil ikke dispensering være i strid med vedtatt nasjonal, regional og kommunal jordvernstrategi.

De omsøkte boligeiendommene har en størrelse, beliggenhet og form som samlet vurderes til ikke å være en tilrettelegging for fremtidig ytterligere oppdeling til boligformål. Følgelig anses størrelsen på de selvstendige boligeiendommene som uten uheldig presedens for fremtidige tilsvarende tilleggsjordsaker i LNF-områdene.

Konklusjon

Formålet med omsøkte fradeling medfører økt fragmentering med to selvstendige boligeiendommer i LNF-området. SFR har i sin uttale ikke frarådet dispensasjon ut fra hensynet til fragmentering. Det er i separat delings sak etter jl.⁴ konkludert med god landbruksmessig løsning. Dispensering er ikke i strid med de vedtatte jordvernstrategier – og slik sett bærekraftig. Størrelsen på tomtene anses ikke som uheldig presedensdannende for tilsvarende delingssaker i LNF-områdene. Ut fra en helhetlig vurdering av dette, konkluderer en med at dispensering ikke vil sette vesentlige landbrukshensyn til side. Delingsmyndigheten kan med de satte vilkår heller ikke se noen plan- eller delingsfaglige hindringer for at det gis dispensasjon og delingstillatelse slik det fremgår av endret kart.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
3.12.2 - Dispensasjon fra: Plankrav, byggeforbud §1-8 eller kommuneplan. Gjelder i uregulert område eller områder med plankrav eller som krever uttalelse fra andre myndigheter	15600	1	15600
3.17.1 - Fradeling av tomt	6800	1	6800
Totalt gebyr å betale			22400

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

Behandlingsgebyr for kart- og oppmålingsarbeidet kommer i tillegg, og blir fakturert søker i egen separat oppmålingssak.

Merknader

Er tiltaket ikke igangsatt senest tre – 3 – år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom tiltaket blir innstilt i lengre tid enn to – 2 – år, jf. pbl § 21-9.

Søknaden er sendt inn som en kombinert søknad etter pbl og som rekvisisjon av oppmålingsforretning etter matrikkelloven. Når delingstillatelse er gitt, blir saken sendt over til oppmålingsavdelingen som tar kontakt i forbindelse med innkalling til oppmålingsforretning.

⁴ Jl. – Jordloven.

Sektor areal- og byggesak har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtak nr. 1047/23.

Med hilsen

Silvia May Stange
areal- og byggesaksjef

Helge Hustoft
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

1. Situasjonsskart med kommuneplan.
2. Dispensasjonssøknad.
3. Gårdskart detalj, naturmangfold og kulturminne.
4. Markslagskart, omsøkte parseller.
5. Uttale fra SFR⁵.
6. Flyfoto 05.05.2017 (bygninger, 54-3).
7. Flyfoto 21.05.2021 (bygninger, 54-3).

Tor Magne Liknes

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune,	Postboks 130 Sentrum	4001	STAVANGER
Statsforvalteren i Rogaland	Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER

⁵ 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.