



Statsforvalteren i Rogaland
Postboks 59 Sentrum
4001 STAVANGER

Dato: 28.02.2023

Dokumentnummer: 21/4461-27

Deres referanse:

Saksbehandler: Helge Hustoft

Gnr. 86 bnr. 4 - Oversendelse av saksprotokoll for videresending til klageinstans: gitt dispensasjon etter klage

Hovedutvalg teknisk og miljø har i møte 21.02.2023 17:00, sak 018/23 fattet følgende vedtak:
HTM opprettholder sitt vedtak i sak nr. 108/22: HTM gir dispensasjon fra PBLs § 11-6, etter medhold i samme lovs § 19-2, slik at omsøkte fradeling kan gjennomføres.

Begrunnelse for dispensasjonen.

Ingen fysiske endringer gjøres, kun eierforhold. Bruk/vern av arealressursene er undret om omsøkte tillates. Miljø og natur forblir uendret om omsøkte tillates. Forholdet til landbruksdrift og landskap endres ikke. Naturmangfoldet berøres ikke av omsøkte. HTM kan ikke se at forhold knyttet til lukt, støy og vanlig gårdsdrift vil ha noen negativ påvirkning om fradeling tillates. Ca. 20 andre bolighus har omtrent samme forhold/avstand til landbruk som omsøkte. Basert på ovenstående, kan HTM her ikke se at, hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensyn i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ansees vesentlig større en ulempene om omsøkte fradeling tillates. Etter en samlet vurdering, basert på ovenstående og befarings på stedet, finner HTM vilkårene for dispensasjon, oppfylt.

Saken sendes Statsforvalteren i Rogaland for ekspedering til klageinstans.

Med vennlig hilsen
Helge Hustoft
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

1. Saksprotokoll, Påklaging fra SFR, HTM-vedtak, klagebehandling gitt dispensasjon.
2. Statsforvalteren klager på vedtak om fradeling.
3. Tilsvar - påklaget delingstillatelse.
4. Oversender saksprotokoll (korrigert møtebok) - innvilget dispensasjon pbl.
5. Avslag dispensasjon pbl., fradeling bolighus.
6. Klage på vedtak.
7. Avslag, dispensasjon pbl. fradeling bolighus, delingstillatelse kai/fortøyningsareal.
8. Oversiktskart med kom.plan.
9. Situasjonsskart P1 (Bolighus).
10. Uttale fra Statsforvalteren i Rogaland.
11. Uttale fra Rogaland fylkeskommune.
12. Gårdskart 12.05.2022 - med kulturminne og naturmangfold.
13. Situasjonsskart P2 (Kai).
14. Kartutskrift - Naturmangfold og kulturminne 19.05.22.
15. Dispensasjonssøknad med begrunnelse.
16. Mottatt endring pr. mail 31.05.22.
17. Markslagskart Oversikt 12.05.22.

Kopi til:

Gerd Matland Lohne

Velvegegen 61

4262

AVALDSNES



Saksbehandler: Helge Hustoft

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
018/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	21.02.2023

Gnr. 86 bnr. 4 - Påklaging, HTM-vedtak, klagebehandling gitt dispensasjon

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

HTM opprettholder sitt vedtak i sak nr. 108/22: HTM gir dispensasjon fra PBLs § 11-6, etter medhold i samme lovs § 19-2, slik at omsøkte fradeling kan gjennomføres.

Begrunnelse for dispensasjonen.

Ingen fysiske endringer gjøres, kun eierforhold. Bruk/vern av arealressursene er undret om omsøkte tillates. Miljø og natur forblir uendret om omsøkte tillates. Forholdet til landbruksdrift og landskap endres ikke. Naturmangfoldet berøres ikke av omsøkte. HTM kan ikke se at forhold knyttet til lukt, støy og vanlig gårdsdrift vil ha noen negativ påvirkning om fradeling tillates. Ca. 20 andre bolighus har omtrent samme forhold/avstand til landbruk som omsøkte. Basert på ovenstående, kan HTM her ikke se at, hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensyn i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ansees vesentlig større en ulempene om omsøkte fradeling tillates. Etter en samlet vurdering, basert på ovenstående og befarung på stedet, finner HTM vilkårene for dispensasjon, oppfylt.

Saken sendes Statsforvalteren i Rogaland for ekspedering til klageinstans.

Hovedutvalg teknisk og miljø 21.02.2023:

Behandling:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

HTM- 018/23 Vedtak:

HTM opprettholder sitt vedtak i sak nr. 108/22: HTM gir dispensasjon fra PBLs § 11-6, etter medhold i samme lovs § 19-2, slik at omsøkte fradeling kan gjennomføres.

Begrunnelse for dispensasjonen.

Ingen fysiske endringer gjøres, kun eierforhold. Bruk/vern av arealressursene er undret om omsøkte tillates. Miljø og natur forblir uendret om omsøkte tillates. Forholdet til landbruksdrift og landskap endres ikke. Naturmangfoldet berøres ikke av omsøkte. HTM kan ikke se at forhold knyttet til lukt, støy og vanlig gårdsdrift vil ha noen negativ påvirkning om fradeling tillates. Ca. 20 andre bolighus har omtrent samme forhold/avstand til landbruk som omsøkte. Basert på

ovenstående, kan HTM her ikke se at, hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensyn i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ansees vesentlig større en ulempene om omsøkte fradeling tillates. Etter en samlet vurdering, basert på ovenstående og befaring på stedet, finner HTM vilkårene for dispensasjon, oppfylt.

Saken sendes Statsforvalteren i Rogaland for ekspedering til klageinstans.

Saksfremlegg

Kommunalsjef teknisk vurderer at påklagingen fra Statsforvalteren i Rogaland er innkommet innenfor den frist som gjelder for klage (jfr. fvl. § 29). Påklagingen tas derfor opp til behandling.

Bakgrunn for saken

- Statsforvalteren i Rogaland (SFR) har påklaget HTM sitt vedtak i sak nr. 108/22 (se vedl. 1).
- Klager har gitt sitt tilsvarende på SFR sin påklaging (se vedl. 2).
- HTM tok ved sin behandling i sak nr. 108/22 enstemmig til følge klage på avslått dispensasjon for fradeling av bolighus på gnr./bnr. 86/4 (se vedl. 3 tom. 16).

Oppsummering i pkt. – påklaging fra Statsforvalteren

1. Fradeling av omsøkte bolighus med tomt har en beliggenhet som gjør det påregnelig at fragmenteringen på lengre sikt vil være uheldig for landbruksdriften rundt den selvstendige boligeiendommen.
2. HTM sitt vedtak tar ikke hensyn til kommunens egen kommuneplan og de forpliktende nasjonale føringene for areal- og ressursforvaltningen i viktige jordbruksområde.
3. Dersom tiltakshaver vurderer å selge areal i forbindelse med en bruksrasjonalisering, vil en fradeling stille seg annerledes.

Kommunalsjef teknisk viser til vedlagte påklaging (se vedl. 1) – for nærmere detaljer.

Oppsummering i pkt. – Tilsvar til påklaging

1. Driftsenheten vil etter makeskiftet ha nøyaktig samme boligmasse og potensial for konflikter.
2. Fradelingen medfører ingen omdisponering av jordbruksareal – og følgelig ingen reduksjon i driftsenhetens ressursgrunnlag.
3. Kan ikke se at et evt. salg av areal ved bruksrasjonalisering vil medføre at beliggenheten gjør det mindre sannsynlig med uheldige interessekonflikter for landbruket.
4. Tilført bolighus (Velvevegen 55) vil ha beliggenhet ca. 60 m. fra driftsbygningen – hvor forpakter nå driver med husdyr. Boligen i Velvevegen 61 har beliggenhet ca. 170 m. fra driftsbygningen. Det er derfor en driftsmessig fordel med makebyttet.
5. Det er ikke aktuelt å etablere grunnlag for drift basert på at Velvevegen 61 skal være

gårdshuset – fordi huset skal beholdes og bebos av nåværende eier.

Kommunalsjef teknisk viser til vedlagte tilsvaer (se vedl. 2) – for nærmere detaljer.

Vurdering

Kommunalsjef teknisk viser til oppsummeringen av søkers tilsvaer og påklagingen fra Statsforvalteren i Rogaland (SFR). De faglige vurderingene ved forrige behandling av søkers klage er i stor grad sammenfallende med tidligere uttale- og nåværende argumentasjon i påklagingen fra Statsforvalteren i Rogaland. Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i søkers tilsvaer og påklagingen fra SFR fremkommer nye/endrede momenter som ikke tidligere er vurdert. Saken fremlegges derfor uten ytterligere utredning.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Med basis i utvalgets enstemmige vedtak i forutgående klagebehandling, foreslås det at HTM sitt vedtak opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 86, bnr. 4 - Statsforvaltaren klagar på vedtak om frådeling
Gnr. 86, bnr. 4 - Tilsvaer - påklaget delingstillatelse
Gnr. 86, bnr. 4 - Oversender saksprotokoll (korrigert møtebok) - innvilget dispensasjon pbl.
Gnr. 86 bnr. 4 - Avslag dispensasjon pbl., fradeling bolighus
Gnr. 86, bnr. 4 - Klage på vedtak
Gnr. 87, bnr. 5 - Avslag, dispensasjon pbl. fradeling bolighus, delingstillatelse kai/fortøyningsareal
Oversiktskart med kom.plan
Situasjonskart P1 (Bolighus)
Uttale fra Statsforvalteren i Rogaland
Uttale fra Rogaland fylkeskommune
Gårdskart 12.05.2022 - med kulturminne og naturmangfold
Situasjonskart P2 (Kai)
Kartutskrift - Naturmangfold og kulturminne 19.05.22
Dispensasjonssøknad med begrunnelse
Mottatt endring pr. mail 31.05.22
Markslagskart Oversikt 12.05.22



KARMØY KOMMUNE
Postboks 167
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandlar

Aurora Skimmeland, 51568708

Statsforvaltaren klagar på vedtak om frådelling av tomt på 2 dekar med tilhørende bustadhus gnr./bnr. 87/5 - Karmøy kommune

Statsforvaltaren klager på Karmøy kommune sitt vedtak om dispensasjon etter plan- og bygningslova(pbl.) § 19-2 for frådelling av våningshus med tun og hage frå gnr./bnr. 87/5 i strid med LNF- føremålet i kommuneplanen.

Me syner til kommunen si oversending, dagsett 18.11.2022.

Bakgrunn for saka:

Vedtaket er fatta i Hovudutval teknisk og miljø i møte 27.09.2022, sak 108/22.

Vedtaket lyder slik:

«HTM gir dispensasjon fra PBLs § 11-6, etter medhold i samme lovs § 19-2, slik at omsøkte fradeling kan gjennomføres.

Begrunnelse for dispensasjonen. Ingen fysiske endringer gjøres, kun eierforhold. Bruk/vern av arealressursene er undret om omsøkte tillates. Miljø og natur forblir uendret om omsøkte tillates. Forholdet til landbruksdrift og landskap endres ikke. Naturmangfoldet berøres ikke av omsøkte. HTM kan ikke se at forhold knyttet til lukt, støy og vanlig gårdsdrift vil ha noen negativ påvirkning om fradeling tillates. Ca.20 andre bolighus har omtrent samme forhold/avstand til landbruk som omsøkte. Basert på ovenstående, kan HTM her ikke se at, hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensyn i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ansees vesentlig større enn ulempene om omsøkte fradeling tillates.

Etter en samlet vurdering, basert på ovenstående og befaring på stedet, finner HTM vilkårene for dispensasjon, oppfylt.»

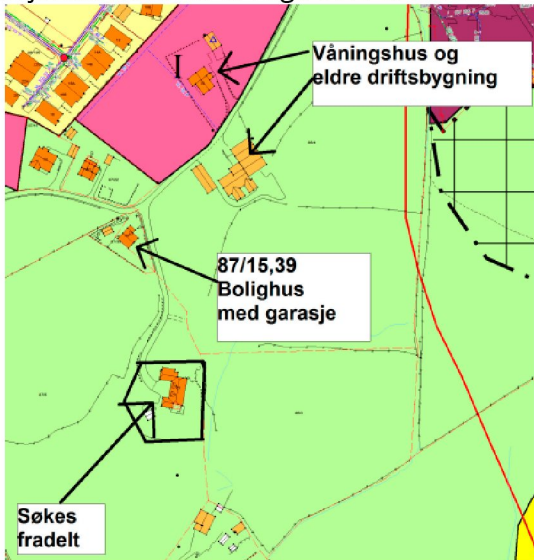
Etter § 1-9 i plan- og bygningslova kan statlege organ påklaga einskildvedtak som etter lova vedkjem vedkomande styresmakt sitt saksområde. I denne saka er det ikkje tvil om at kommunen sitt vedtak vedkjem det interesseområdet som Statsforvaltaren er sett til å ivareta, då særleg innanfor landbruksområdet.

Kommunen sitt vedtak blei motteke av Statsforvaltaren 18.11.2022. Etter § 29 i forvaltningslova er fristen for å klage tre veker frå det tidspunktet melding om vedtaket er kome fram til vedkommande part. Vår klage er difor sendt innafor fristen.



Faktiske forhold

Saka gjeld søknad om frådeling av gardshus frå landbrukseigedom. Tiltaket kjem i konflikt med LNF-føremålet i kommuneplanen og saka må difor handsamast som ein dispensasjonssak. Driftseininga består av gnr./bnr. 86/4 samt gnr./bnr. 87/4 og 5. Den har eit totalt areal på 106,4 daa, kor av 98,2 daa er jordbruksareal. 67 daa er fulldyrka jord, som er forpakta bort. Det har sidan 1994 ikkje vore sjølvstendig drift på driftseininga, og det blei i 2021 inngått ny forpaktingsavtale, kor driftsbygning og alt jordbruksareal er leigd bort til ein aktiv bonde. Det er to bustadhus på eigedomen i dag, kor



våningshuset i gardstunet ikkje ligg i LNF-område, men i område regulert til tenesteyting. Våningshuset si lokalisering er difor i kommuneplanen avsett til anna enn landbruk, i eit område jordlova ikkje gjeld, jf. jl § 2.

Tiltakshavar kjøpte i 2021 eit nytt bustadhus på gnr./bnr. 87/15, 39. Dei ynskjer nå at dette huset skal vere hus nr. 2 på garden. Det nye bustadhuset ligg i eit område som er avsett til tenesteyting, og ikkje LNF-føremål i kommuneplanen. Det er slik sett berre omsøkt bustadhus som i dag er ein del av driftseininga.

Grunngeving for klaga

Dispensasjonsvurderinga skal gjerast med utgangspunkt i kva konsekvensar frådelinga vil ha for arealbruksinteressane i området i et langsiktig perspektiv. Gnr./bnr. 87/5 er i kommuneplanen sin arealdel vist som LNF-område. Eigedomen ligg i ein viktig landskapskorridor frå kysten og opp mot dei store og nasjonalt viktige kystlyngheiområda, som er svært viktige i økosystemsamanheng. Dette har me òg vist til i våre uttalar til kommuneplanarbeidet.

Statsforvaltaren la uttale av 09.12.2021 vekt på at frådeling av omsøkt tomt og bustadhus vil gje ei uheldig fragmentering innanfor eit område med aktiv landbruksdrift. Bustadhuset vil etter frådeling bli eit fritt omsetjeleg bustadhus, og på sikt kan det oppstå konfliktar mellom landbruks- og bustadinteressar. Omsøkte bustadhus har ei slik plassering at ulemper for landbruksdrifta er påreklelege. Dette kan vera ulemper knyta til støv, støy, lukt og anna då eigedomen ligg omkransa av innmarksbeite på alle kantar. Det er også fulldyrka jord tett på omsøkt eigedom.

Fritt omsettelege bustader med tilsvarande plasseringar som i denne saka, vil på sikt gje vanskelegare rammevilkår for landbruket på Karmøy, som allereie har ein krevjande eigedomsstruktur. Det er viktig for kommunen å ha ei langsiktig tilnærming til denne problemstillinga. Basert på ovannemnte meiner Statsforvaltaren at vilkåra for dispensasjon ikkje er oppfylte då nasjonale og regionale interesser vert vesentleg tilsidesett, jf. pbl. § 19-2.

Dersom tiltakshavar vurderte å selje areal i forbindelse med ei bruksrasjonalisering, vil ei frådeling av omsøkt bustadhus stille seg annleis.



Konklusjon

Frådelinga gir, på grunn av bustadhuset si sentrale plassering i landbruksområdet, ei uheldig fragmentering av LNF-området og vil difor kunne gje konflikhtar for landbruket. Vedtaket tek heller ikkje omsyn til kommunen sin eigen kommuneplan og til dei forpliktande nasjonale føringane for areal- og ressursforvaltninga i viktige jordbruksområde.

Me ber difor om at vedtaket om å gi dispensasjon for frådeling av bustadeigedom og tomt blir gjort om. Om vedtaket ikkje blir endra, ber vi om at saka blir oversend Statsforvaltaren ved landbruksavdelinga for vidare oversending til klageinstans.

Med helsing

Lone Merethe Solheim (e.f.)
ass. statsforvalter

Geir Skadberg
landbruksdirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune

Postboks 130

4001

Stavanger

Karmøy kommune
Rådhuset, postboks 167
4291 KOPERVIK

Gnr. 86, bnr. 4 - Påklaget delingstillatelse

Viser til brev datert 5.01.2023 med kopi av Statsforvalteren i Rogalands (SFRs) behandling og vedtak i HTM – som ble sendt SFR den 17.11.22. SFR har påklaget HTM-vedtaket. Vi er bedt om å gi tilsvar før saken legges frem for HTM.

Det hevdes i SFRs klage at boligen i Veldevegen 55 ligger i område avsatt til tjenesteyting. Det er ikke riktig.

SFRs konklusjon er at makeskiftet (dvs. fradeling av bolig i Veldevegen 61 med vilkår om sammenføring av bolig i Veldevegen 55) gir uheldig fragmentering av LNF-området og vil kunne gi konflikter for landbruket. Vi har følgende synspunkter:

- a) Det er vanskelig for å se faktum i begrunnelsen. Dette fordi driftsenheten etter makeskiftet vil ha nøyaktig samme boligmasse og potensialet for konflikter vil være det samme. Det kan endog hevdes at ev. konflikter overføres til en bolig (i Veldevegen 61) som har lengre avstand fra driftsbygningene på gården – noe som da kan minke ev. problemer.
- b) Det er fastslått at makeskiftet ikke medfører avgivelse av jordbruksareal som krever eget omdisponeringsvedtak. Derfor må det vektlegges at driftsenheten etter jl. ikke får en uheldig reduksjon i ressursgrunnlaget.

I SFRs begrunnelse for klagen pekes det på at boligen i Veldevegen 61 som fradeles i makeskiftet ligger i en viktig landskapskorridor fra kysten og opp mot de store og nasjonalt viktige kystlyngheiområdene, som er svært viktige i økosystemsammenheng. Vi har følgende synspunkter:

- c) Hvis en med kysten mener Karmsundet, så ligger da denne landskapskorridoren ikke fra Karmsundet, men mer fra boligfeltet Veldetun. Vi vet ikke om noe kystlyngheiområde mellom boligfeltet Veldetun, Europavei 134 og Avaldsnes «sentrum». En må et godt stykke vest for Europavei 134 for å finne lyngheiområder.
- d) Gjennom makeskiftet endrer en uansett ikke det faktiske forholdet. En vil ha nøyaktig samme boligmasse som har ligget der i mange ti år - intet nytt skal bygges.

SFRs begrunner m.a.o. klagen med et potensiale for uheldige interessekonflikter (hvor faktum er vanskelig å se) og viktig landskapskorridor (hvor faktum også er vanskelig å se). Vi har følgende å tilføre:

- e) I SFRs klage kan en lese at dersom vi velger å selge areal i en bruksrasjonalisering, så vil SFR stille seg annerledes til fradeling av boligen i Veldevegen 61 i et makeskifte. Vi kan ikke forstå at dette endrer på beliggenheten som gjør det mindre sannsynlig med uheldige interessekonflikter eller endrer landskapskorridoren. For oss fremstår derfor SFRs begrunnelser oppkonstruert for å tilkjempe en bruksrasjonalisering. En «merkelapp» vi setter på dette er utilbørlig press.

(Til opplysning; I området mellom boligfeltet Veldetun, Europavei 134 og Avaldsnes «sentrum» er det ingen aktive heltidsbønder. I dette området er landbruksarealene stort sett forpaktet.)

Følgende «bakteppe» gjør det også vanskelig å akseptere SFRs begrunnelser:

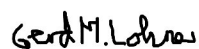
- f) «For å forstå hvor vi er på vei, må vi vite hvor vi kommer fra». At det ikke har vært selvstendig drift på landbrukseiendommen siden 1994 skyldes at kommunen har «tatt» store areal. Landbrukseiendommens utmarksbeite var Husøy. Det er «tatt» til havne-/industriområde. En betydelig del av landbrukseiendommens beiteområde lå ned mot Karmsundet. Det er «tatt» til boligfeltet Veldetun. Relativt nylig har kommunen også avsatt til tjenesteyting et areal med beiteområde samt boligen i Veldevegen 70 som var gårdshuset.
- g) «Kong Salomo og Jørgen Hattemaker». Kommune adm. kan ikke gjøre rede for hvilke avveininger som er gjort i ovennevnte reguleringsplan der areal relativt nylig er avsatt til tjenesteyting ift konsekvenser for vår driftsenhet. (Denne reguleringen har for øvrig foregått uten forrige eier av landbrukseiendommen viten.) Når vi foreslår for samme driftsenhet noe som i realiteten er et nullsumspill som ikke fører til redusert ressursgrunnlag, mer fragmentering i LNF-sonen eller gir andre utfordringer enn det som er tilfellet i dag, så skal dette hindres.

I en «helhetlig vurdering» ber vi om at følgende legges til grunn:

- Det er svært lenge siden det har vært grunnlag for selvstendig drift på landbrukseiendommen. Punkt f) gir realitetsorientering mht. landbrukseiendommen og området.
- Vår motivering er allikevel å ivareta driftsenheten på en god måte. Siden vi overtok i februar 2021 har vi inngått forpakteravtale, drenert jordbruksarealet (NOK 200.000, -) og tilbyr driftsenheten, i et makeskifte, gårdshus i Veldevegen 55 (NOK 3.000.000, -).
- Makeskiftet er – som nevnt - i realiteten et nullsumspill som ikke fører til redusert ressursgrunnlag, mer fragmentering i LNF-sonen eller gir andre utfordringer enn det som er tilfellet i dag. Det kan endog hevdes at makeskiftet har en positiv konsekvens for bruksstrukturen. Tilført bolighus i Veldevegen 55 vil ha beliggenhet ca. 60 m. fra driftsbygningen (hvor det er husdyrdrift). For bolig i Veldevegen 61 er denne avstanden ca. 170 m. Det er følgelig en driftsmessig fordel at det som kan bli det nye gårdshuset i Veldevegen 55 får kortere avstand til driftsbygningen med husdyr.
- Makeskiftet gir oss fleksibilitet til å finne et bedre grunnlag for god drift. I et «mulighetsrom» er salg av areal i en bruksrasjonalisering ikke en fremmed tanke, men en løsning blant flere. En bruksrasjonalisering vil imidlertid ikke skje under utilbørlig press.
- Avslag på makeskiftet er et veiskille. Vi - i en alder av 65 år – er ved generasjonsskifte blitt eiere av landbrukseiendommen. Vi har aldri vært engasjert i gårdsdriften og kommer ikke til å bli praktiserende bønder. Det samme er tilfellet også for våre barn. Det er uaktuelt for oss å etablere et bedre grunnlag for drift med basis i Veldevegen 61 som gårdshus. Denne boligen skal vi beholde og bo i. Basis for å etablere et bedre grunnlag for drift har vi ønske om å gjøre med Veldevegen 55 som gårdshus. Avslag på makeskiftet betyr salg av boligen i Veldevegen 55. Da er «mulighetsrommet» stengt.

Vi ber derfor om at det enstemmige HTM-vedtaket i møte 27.09.2022 om å gi dispensasjon for fradeling av Veldevegen 61 ikke blir omgjort.

Mvh.



Gerd Matland Lohne



Thor Otto Lohne



Statsforvaltaren i Rogaland

Dato: 17.11.2022

Postboks 59 Sentrum

Dokumentnummer: 21/4461-21

4001 STAVANGER

Deres referanse:

Saksbehandler: Helge Hustoft

Gnr. 86, bnr. 4 - Oversender saksprotokoll (korrigeret møtebok) - innvilget dispensasjon pbl.

Viser til dagens mailer med rådgiver Aurora Skimmeland, og at det i den forbindelse ble oppdaget feil i møteboken fra kommunens politiske behandling i HTM-sak nr. 108/22. Møteboken er nå korrigeret.

Hovedutvalg teknisk og miljø har i møte 27.09.2022 kl. 17:00, sak 108/22 fattet følgende vedtak:

HTM gir dispensasjon fra PBLs § 11-6, etter medhold i samme lovs § 19-2, slik at omsøkte fradeling kan gjennomføres.

Begrunnelse for dispensasjonen.

Ingen fysiske endringer gjøres, kun eierforhold.

Bruk/vern av arealressursene er undret om omsøkte tillates.

Miljø og natur forblir uendret om omsøkte tillates.

Forholdet til landbruksdrift og landskap endres ikke.

Naturmangfoldet berøres ikke av omsøkte.

HTM kan ikke se at forhold knyttet til lukt, støy og vanlig gårdsdrift vil ha noen negativ påvirkning om fradeling tillates. Ca. 20 andre bolighus har omtrent samme forhold/avstand til landbruk som omsøkte.

Basert på ovenstående, kan HTM her ikke se at, hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensyn i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

Fordelene ansees vesentlig større enn ulemperne om omsøkte fradeling tillates.

Etter en samlet vurdering, basert på ovenstående og befaring på stedet, finner HTM vilkårene for dispensasjon, oppfylt.

Saken (inkludert alle vedlegg) sendes Statsforvalteren i Rogaland til orientering.

Med hilsen

Helge Hustoft
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

1. Gnr. 86 bnr. 4 - Avslag dispensasjon pbl., fradeling bolighus (møtebok HTM-sak nr. 108/22).
2. Gnr. 86, bnr. 4 - Klage på vedtak (vedl. 2 tom. 13: vedlegg til møtebok med saksfremlegg og vedtak).
3. Gnr. 87, bnr. 5 - Avslag, dispensasjon pbl. fradeling bolighus, delingstillatelse kai/fortøyningsareal-
4. Oversiktskart med kom.plan.
5. Situasjonsskart P1 (Bolighus).
6. Uttale fra Statsforvalteren i Rogaland.
7. Uttale fra Rogaland fylkeskommune.
8. Gårdskart 12.05.2022 - med kulturminne og naturmangfold.
9. Situasjonsskart P2 (Kai).
10. Kartutskrift - Naturmangfold og kulturminne 19.05.22.
11. Dispensasjonssøknad med begrunnelse.
12. Mottatt endring pr. mail 31.05.22.
13. Markslagskart Oversikt 12.05.22.

Kopi til:

Gerd Matland Lohne	Veldevegen 61	4262	AVALDSNES
Rogaland fylkeskommune	Postboks 130 Sentrum	4001	STAVANGER



Saksbehandler: Helge Hustoft

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
096/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	06.09.2022
108/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	27.09.2022

Gnr. 86 bnr. 4 - Avslag dispensasjon pbl., fradeling bolighus

Rådmannens forslag til vedtak:

HTM opprettholder følgende vedtak i delegert sak nr. 782/22:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 avslås dispensasjon fra: pbl. § 11-6 – kommuneplanens

arealanvendelse til LNF-formål. Avslaget gjelder omsøkte bolighus med tun/hage (P1).

Saken sendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 06.09.2022:

Behandling:

Det ble med 6 stemmer mot 3 (KrF, Sp (Vikshåland) MDG) vedtatt å utsette for befaring.

HTM- 096/22 Vedtak:

Saken utsettes for befaring

Hovedutvalg teknisk og miljø 27.09.2022:

Behandling:

Forslag til vedtak i sak HTM 108/22. 87/4. Fradeling av bolighus., foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista

HTM gir dispensasjon fra PBLs § 11-6, etter medhold i samme lovs § 19-2, slik at omsøkte fradeling kan gjennomføres.

Begrunnelse for dispensasjonen.

Ingen fysiske endringer gjøres, kun eierforhold.

Bruk/vern av arealressursene er undret om omsøkte tillates.

Miljø og natur forblir uendret om omsøkte tillates.

Forholdet til landbruksdrift og landskap endres ikke.

Naturmangfoldet berøres ikke av omsøkte.

HTM kan ikke se at forhold knyttet til lukt, støy og vanlig gårdsdrift vil ha noen negativ påvirkning om fradeling tillates. Ca. 20 andre bolighus har omtrent samme forhold/avstand til landbruk som omsøkte.

Basert på ovenstående, kan HTM her ikke se at, hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensyn i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

Fordelene ansees vesentlig større en ulempene om omsøkte fradeling tillates.

Etter en samlet vurdering, basert på ovenstående og befaring på stedet, finner HTM vilkårene for dispensasjon, oppfylt.

Haglands forslag enstemmig vedtatt.

HTM- 108/22 Vedtak:

HTM gir dispensasjon fra PBLs § 11-6, etter medhold i samme lovs § 19-2, slik at omsøkte fradeling kan gjennomføres.

Begrunnelse for dispensasjonen.

Ingen fysiske endringer gjøres, kun eierforhold.

Bruk/vern av arealressursene er undret om omsøkte tillates.

Miljø og natur forblir uendret om omsøkte tillates.

Forholdet til landbruksdrift og landskap endres ikke.

Naturmangfoldet berøres ikke av omsøkte.

HTM kan ikke se at forhold knyttet til lukt, støy og vanlig gårdsdrift vil ha noen negativ påvirkning om fradeling tillates. Ca. 20 andre bolighus har omtrent samme forhold/avstand til landbruk som omsøkte.

Basert på ovenstående, kan HTM her ikke se at, hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensyn i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

Fordelene ansees vesentlig større en ulempene om omsøkte fradeling tillates.

Etter en samlet vurdering, basert på ovenstående og befaring på stedet, finner HTM vilkårene for dispensasjon, oppfylt.

Saksutredning

Bakgrunn:

- Konsulent Andreas S. Ødegård ved Tveit Regnskap AS. Klager på avslått dispensasjon for bolighus med tun og hage (se vedl. 1).
- Det ble i delegert sak nr. 782/22 etter pbl. gitt avslag på dispensasjon for å kunne fradele av våningshus med tun og hage fra gnr./bnr. 87/5. Det ble i samme sak gitt delingstillatelse for omsøkt kai/fortøyningsareal – som ikke krevde dispensering (se vedl. 2 t.o.m. 11).

Vurdering:

Etter forvaltningsloven (fvl.) § 29 er klagefristen i denne type saker 3 uker. Delegert vedtak ble fattet den 14. juni 2022, og klagen er innkommet den 22. juni 2022. Vedtaket er loggført utsendt den 15. juni 2022 til alle partene. Klage er derfor mottatt innenfor den klagefrist som gjelder, og legges med dette frem for behandling.

Punktvis oppsummering av klagen:

1. Dersom Veldevegen 55 tillates fradelt - og byttet med omsøkte våningshus, blir det bedre driftsmessig med kortere avstand til driftsbygning med husdyr.
2. Landbrukseiendommens behov for bolighus blir ivaretatt dersom det settes vilkår om at gnr. 87 bnr. 15 og bnr. 39 skal sammenføres med landbrukseiendommen.
3. Omsøkte fradeling vil ikke medføre en uheldig reduksjon av driftsenhetens ressursgrunnlag (areal og bygninger).
4. Det medfølger ikke noe jordbruksareal med omsøkte boligparsell.
5. En ny boligeiendom i dette området vil ikke medføre noen vesentlig uheldig økning i potensialet for driftsulemper. Dette fordi det allerede er +/- 20 boligeiendommer med tilsvarende grenser mot jordbruksareal på landbrukseiendommen.
6. Bolighuset i Veldevegen 55 - som etter fradeling av omsøkte ønskes tilført landbrukseiendommen, er pr. dato betydelig rehabilitert med store økonomiske kostnader. Derfor vurderes den solgt dersom delingstillatelse ikke gis.

Kommunalsjef teknisk viser til klagen for nærmere detaljer – se vedl. 1.

Klagers argumentasjon under pkt. 1, 2 og 3 kan ikke vurderes i denne klagesaken – som angår avslått dispensasjon etter pbl. Dette fordi de lovmessige rammene i pbl. for hvilke momenter som skal vurderes er knyttet til planmessige hensyn – ikke drifts- og bosettingsforhold knyttet til landbrukseiendommen. Dette er det også gjort rede for i forutgående delegasjonssak – se vedl. 2 side 4/6.

Argumentasjon under pkt. 4 om jordvern tilfører ikke saken nye/endrede momenter. Dette fordi det tidligere er omtalt i delegert dispensasjonssak – se vedl. 2 side 4/6.

Til pkt. 5 vil kommunalsjef teknisk vise til oversiktskart kommuneplan og markslag (vedl. 3 og 12) – hvor boligtomtens beliggenhet vises. Avstanden i luftlinje til regulert boligområde i nord er på kartet oppmålt til ca. 100 m. – og til boligområdet i sørøst til ca. 200 m. Omsøkte ligger derfor i randsonen til to boligområder – hvor dispensering i delegasjonssaken er vurdert som svært uheldig for den planmessige forutsigbarheten som landbrukshensynet skal ha i LNF-områder med utbyggingspress (se vedl. 2: side 4/6).

Argumentasjon under pkt. 6 vurderes som klart innenfor det som er privatøkonomiske forhold som ikke lovlig kan vurderes innenfor de lovmessige grenser for dispensasjon etter pbl.

KONKLUSJON

Kommunalsjef teknisk viser til den punktvisse oppsummeringen av klagen. Disse er hver for seg – og samlet, vurdert angående hvorvidt de inneholder nye/endrede momenter som gjør at klagen må tas til følge. En kan ikke se at argumentasjonen tilfører noe nytt. Kommunalsjef teknisk vil derfor anbefale at HTM opprettholder avslaget på dispensasjon fra LNF.

Kommunalsjef teknisk gjør avslutningsvis HTM oppmerksom på at dersom man ønsker annet vedtak en det foreslåtte, har lovverket (forvaltningsloven) også krav om at utvalget må gi en konkret begrunnelse.

Saken skal da oversendes Statsforvalteren i Rogaland til orientering, og det vil da være opp til nevnte myndighet hvorvidt vedtaket til HTM blir påklaget etter pbl.

Vedlegg:

Gnr. 86, bnr. 4 - Klage på vedtak

Gnr. 87, bnr. 5 - Avslag, dispensasjon pbl. fradeling bolighus, delingstillatelse kai/fortøyningsareal

Oversiktskart med kom.plan

Situasjonskart P1 (Bolighus)

Uttale fra Statsforvalteren i Rogaland

Uttale fra Rogaland fylkeskommune

Gårdskart 12.05.2022 - med kulturminne og naturmangfold

Situasjonskart P2 (Kai)

Kartutskrift - Naturmangfold og kulturminne 19.05.22

Dispensasjonssøknad med begrunnelse

Mottatt endring pr. mail 31.05.22

Markslagskart Oversikt 12.05.22



Karmøy Kommune

v/Helge Hustoft og Runar Lunde
Rådhuset, PB 168
4291 KOPERVIK

Skjold, 22.06.2022

Klage deling g.nr 87 b.nr 5 Karmøy kommune – vedtak etter plan og bygningslov.

Viser til tidligere korrespondanse i saken, samt Dykkar brev av 14. juni – ref.nr 21/4461-11.

I Dykkar brev avslår De søknad om frådeling av Veldevegen 61 – vurdert etter plan- og bygningslova. Argumentasjonsrekka er naturleg nok mykje den same som for avslaget etter handsaming etter jordlova. Gerd Matland Lohne og Thor Otto Lohne vil påklage dette avslaget, og argumentasjonsrekka for kvifor ein påklagar avslaget etter plan- og bygningslova blir mykje dei same. Kopi av denne klagen følgjer under og ein ber om at desse momenta òg blir vurdert i høve avslaget etter plan- og bygningslova.

Avslaget etter plan- og bygningslov er mykje tufta på SFR-si fråråding av deling ut frå at oppretting av Veldevegen 61 (VV61) som ny eining påstås å gi auka fragmentering i LNF-området. Ein kan ikkje sjå at frådeling av VV61 og innlemming av VV55 i driftseininga kan gi så mykje meir fragmentering av LNF-sona. Nok ein gong verkar det som at både SFR og Karmøy kommune totalt overser det faktum at ein ynskjer å innlemme VV55 i driftseininga – og kunn tek stilling til ei isolert frådeling av VV61. Hadde det vore fam. Lohne sitt ynskje kan ein vera med på SFR og Karmøy kommune si innstilling – men som ein har understreka både i søknaden, samt klagen på handsaming etter jordlova ynskjer ein å gjer ei makebyte - der ein ynskjer VV61 frådelt og VV55 innlemma i driftseininga. I sum eit null-spel, og såleis ikkje fører til noko meir fragmentering i LNF-sona eller vil gi andre utfordringar som lukt, støy eller støv enn det som ligg føre i dag. Ber difor om at Karmøy kommune tek stilling til dette momentet, og ser dei to bu-einingane under eitt. Om underteikna og søkjar ikkje har fått makebyte tydeleg nok fram i opprinneleg søknad (noko ein meiner tydeleg nok kjem fram) ber ein om at Karmøy kommune sender dette over til SFR for ny uttale og vurdering – ettersom sakshandsaminga og avslaget legg så stor vekt på SFR si negative innstilling.

Viser elles til klagen og argumentasjon i høve avslag på søknaden etter jordlova:

«Viser til tidligere innsendt søknad om deling av g.nr 87 b.nr 5 i Karmøy kommune. I deres vedtak avslår dere søknad om deling/makebytte av våningshus og nærliggende bolig. Begrunnelsen er at summen negative konsekvenser er større enn de fordeler delingssøknaden medfører.»

Under vil vi komme med noen presiseringer i saken og tilleggsopplysninger som vi ber dem ta med i deres vurderinger og vil med dette påklage vedtaket:

- Det blir i saksfremstillingen fremstilt som om undertegnede har opplyst at gårdsbruket har 3 bolighus – dette er nok en feiltolkning. Det opplyses at familien Gerd og Thor Otto Lohne ikke har bruk for 3 bolighus så tett opptil hverandre. Gerd Lohne eier 2 stk – Veldevegen 61 og Veldevegen 70, mens ektefellen Thor Otto har anskaffet g.nr 87 b.nr 15 og 39 – som inneholder bolig med adresse Veldevegen 55. I sum utgjør dette 3 stk boliger i familiens eie med grenser tett opptil hverandre. Noe som i søknaden blir opplyst at de ikke har bruk for, noe de fremdeles mener. Som et bakebytte tilbys det derfor å ta inn Veldevegen 55 i driftsenheten tilhørende Gerd Lohne (g.nr 87 b.nr 5) mot at Veldevegen 61 blir delt fra som egen enhet.
- Det har ikke vært noe ønske fra fam. Lohne å fradele Veldevegn 70 (nåværende kårbolig), denne kan som det presiseres fra kommunen nok søkes fradelt og ettersom den i kommuneplanen ligger som «offentlig eller privat tjenesteyting» Men det presiseres nok en gang at slik fradeling ikke er ønskelig ut fra områdets arealstatus i gjeldende kommuneplan.
- Ved vurdering av delingstillatelsen har kommunen vurdert følgende: (våre kommentarer i etterkant)
 - Hensynet til tjenlig og variert bruksstruktur. Det bemerkes at delingen har ingen konsekvenser for bruksstrukturen. Vi mener den har en positiv konsekvens for bruksstrukturen. Tilført bolighus vil ha beliggenhet ca. 60 m. fra driftsbygningen (hvor det er husdyrdrift), og for omsøkte bolig er denne avstanden ca. 170 m. Det er en driftsmessig fordel at det som kan bli det nye våningshuset (Veldevegen 55), får kortere avstand til driftsbygningen med husdyr.
 - Samfunnshensyn knyttet til bosetting. Lohne har redegjort for oppgraderingen av bolighus på nåværende selvstendige boligeiendom (gnr./bnr. 87/15,39) – som planlegges tilført landbrukseiendommen. Dersom det settes vilkår om at gnr. 87 bnr. 15 og 39 skal sammenføres med landbrukseiendommen, vil behovet for våningshus bli ivaretatt.
 - Vern av arealressursene. Driftsenheten vil med vilkår om sammenføring ikke få redusert ressursgrunnlaget gjennom å avgi våningshus fordi ny bolig blir tilført. Det er også fastslått at fradelingen ikke medfører avgivelse av jordbruksareal som krever eget omdisponeringsvedtak. Derfor må det vektlegges at driftsenheten etter jl. ikke får en uheldig reduksjon i sitt ressursgrunnlag.
 - Drifts- eller miljømessige konsekvenser for landbruket i området. Det som er gitt stor vekt i kommunens helhetsvurdering er at en selvstendig boligeiendom vil medføre grenser mot innmarksbeite og nærhet til dyrket mark i vest. Derfor gjør beliggenheten det sannsynlig med potensial for uheldige interessekonflikter mellom bolig og landbruk. Dette kan f.eks. være knyttet til lukt og søl i forbindelse med spredning av husdyrgjødsel, støy fra beitedyr og maskinell landbruksdrift nært soverom i bolig o.l. Til det er det å kommentere at det nok er +/-20 boligeiendommer rund landbrukseiendommen med tilsvarende eller nærmere beliggenhet til dyrket mark/innmarksbeiter. Til det er det også å kommentere at det er tilsvarende sannsynlig med potensial for uheldige interessekonflikter for de bygninger som vil stå på det området kommunen har avsatt i kom.planen til tjenesteyting.
 - Alternative løsninger. Kommunen mener at det – dersom fam. Lohne skulle ønske dette - er grunnlag for en alternativ løsning med bruksrasjonalisering hvor begge bolighus ble fradelt, og gjenværende driftsbygninger og jordbruksarealer ble solgt til en aktiv bonde som tilleggsjord. En kan ikke forstå at dette endrer på beliggenheten

som gjør det mindre sannsynlig med potensial for uheldige interessekonflikter knyttet til lukt og søl i forbindelse med spredning av husdyrgjødsel, støy fra beitedyr og maskinell landbruksdrift nær soverom i bolig o.l. I området mellom Avaldsnes og Veldetun er det for øvrig få aktive heltidsbønder igjen. Landbruksarealene er stort sett bortforpaktet. Lohne's driftsbygning er sannsynligvis den beste, men den er 60 år og utdatert.

Oppsummert:

Driftsenheten vil med vilkår om sammenføring av Veldevegen 55 ikke få redusert ressursgrunnlaget gjennom å avgi våningshus. Dette fordi ny bolig blir tilført. Det er også fastslått at fradelingen ikke medfører avgivelse av jordbruksareal som krever eget omdisponeringsvedtak. Derfor må det vektlegges at driftsenheten etter jl. ikke får en uheldig reduksjon i sitt ressursgrunnlag.

Ut fra en helhetsvurdering finner Sektor areal og byggesak allikevel at ulempene med omsøkte fradeling ikke er landbruksmessig akseptabel, og delingstillatelse kan derfor ikke gis etter jl. Dette fordi beliggenheten har potensial for uheldige interessekonflikter knyttet til lukt og søl i forbindelse med spredning av husdyrgjødsel, støy fra beitedyr og maskinell landbruksdrift nær soverom i bolig o.l. En har vanskelig for å se faktum i denne begrunnelsen ettersom driftsenheten etter fradeling vil ha nøyaktig samme boligmasse og potensialet for konflikter vil være akkurat det samme. Konflikten overføres eventuelt til en bolig som er lengre vekk fra driftsbygningene på gården – noe som snarere minker problemene med luft, støy m.m. og således heller burde styrke landbruket sine interesser.

Hadde familien Lohne kun søkt fradeling av Veldevegen 61 ville en langt på vei være enig i kommunen sine betraktninger og konklusjon ved fradeling. Men i denne saken tilfører en akkurat like mye som en tar bort i ressurser for driftsenheten 87/5. Gården får tilført en bolig som gjør at tilgjengelige boforhold vil være identiske – likeledes vil interessekonfliktene mellom landbruk og annen bebyggelse med tanke på lukt, støy og støv være identiske eller snarere bedre for boligen som tilføres.

Familien Lohne har skissert noen veivalg som også kan legges vekt ved klagevurderingen:

Siden vi overtok i februar 2021 har vi inngått forpaktningsavtale hvor driftsbygning og alt jordbruksareal er leid bort i 10 år. Vi blir kompensert NOK 18.500, - pr. år. Dette er en beskjeden kompensasjon som vil stimulere til aktivt bruk. Videre har vi drenert jordbruksarealet til en kostnad om lag NOK 200.000, -. Nå tilbyr vi driftsenheten et godt egnet nytt våningshus – Veldevegen 55. Kostnaden ved ervervelse og oppussing er om lag NOK 3.000.000, -. Vår motivering er å ivareta godt/styrke landbrukseiendommen. Vi har allerede tilført mye kapital. Vi søker imidlertid fremtidig fleksibilitet. Hjemmet vårt – Veldevegen 61 – er det viktigste for oss. Det skal uansett beholdes. Dersom vi ikke får godkjent søknad om deling/makebytte av våningshus, vil vi vurdere å selge Veldevegen 55. Det er da et tapt grunnlag for godt å ivareta/styrke landbrukseiendommen.

På bakgrunn av momentene over vil vi be Karmøy kommune gjør en ny vurdering av delingsaken, og vil med dette påklage deres vedtak av 19. mai 2022»

På bakgrunn av argumenta over vil ein påklage Karmøy kommune sitt avslag etter plan- og bygningslov, og vil be om ei ny vurdering av saken. Spesielt for forholdet med makebyte av VV61 og VV55. Er noko uklårt høyrer me gjerne frå Dykk.

Med venleg helsing



Andreas S. Lundegård

Autorisert Regnskapsfører/Seniorrådgjevar

Telefon: 98 25 39 25

E-post: andreas@tveit.no

Tveit Regnskap AS

avd. Skjold landbruk



Telefon: 52 76 71 00

E-post: post@tveit.no



www.tveit.no



Gerd Matland Lohne

Dato: 14.06.2022

Veldevegen 61

Dokumentnummer: 21/4461-11

4262 AVALDSNES

Deres referanse:

Saksbehandler: Helge Hustoft

Gnr. 87, bnr. 5 - Avslag, dispensasjon pbl. fradeling bolighus, delingstillatelse kai/fortøyningsareal

Saken er behandlet som delegert sak nr. 782/22

VEDTAK

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 avslås dispensasjon fra: pbl. § 11-6 – kommuneplanens arealanvendelse til LNF-formål. Avslaget gjelder omsøkte bolighus med tun/hage (P1).

I medhold av plan- og bygningslovens § 26-1, § 20-1 første ledd, bokstav m) og § 12-4, godkjenner kommunen fradeling av en parsell kai/fortøyningsareal på ca. 200 m² fra gnr./bnr. 93/11 – slik det fremgår av situasjonskart datert 25. jan. 2022, samt utredning og vurdering av saken.

Sektor areal og byggesak, behandlet denne sak etter myndighet tildelt sektoren.
Delingstillatelse for P2 gjelder i 3 år fra vedtaksdato.

Med hilsen

Runar Lunde
areal- og byggesaksjef

Helge Hustoft
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune	Postboks 130 Sentrum	4001	STAVANGER
Statsforvaltaren i Rogaland	Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER

Vedlegg:

1. Oversiktskart med kom.plan.
2. Situasjonsskart P1 (bolighus).
3. Uttale fra SFR.
4. Uttale fra RFSK.
5. Gårdskart med naturmangfold og kulturminne.
6. Kartutskrift – naturmangfold og kulturminne.
7. Dispensasjonssøknad med begrunnelse.
8. Situasjonsskart P2.
9. Mottatt endring pr. 31.05.2022.

SØKNAD OM DISPENSASJON FOR FRADELING AV GRUNNEIENDOM GNR/BNR 87/5

Saksopplysninger – hva søknaden gjelder

Areal 1 som skal fradeles: Påstående bolighus med tun og hage..

Parsell nr. 1: ca. 2000 m² - se vedl. 2, skal benyttes til bolig.

Areal 2 som skal fradeles: kai/fortøyning/friområde

Parsell 2: ca. 200 m² kai/fortøyning/friluftsområde - hvor oppgitt bruk etter mottatt endring (se vedl. 9) er i overensstemmelse med reguleringsplan. Dispensasjon for denne fradelingen er derfor ikke nødvendig..

Plangrunnlag

Boligparsell P1

Plantype: Kommuneplan.

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

Kai/fortøyning/friområde; P2

Plantype: Reguleringsplan.

Planformål: kai/fortøyning/friluftsområde.

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.

Etablering av P1 som ny 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

SFR¹ legger i sin uttale avgjørende vekt på økt fragmentering i LNF-området, og fraråder derfor dispensasjon etter pbl. – se vedl. 3. Ved oversendelse for uttale til SFR ble det grunnnet opplyst at eiendommen har 3 bolighus. Det korrekte er at søker eier 2 bolighus – hvor våningshuset i gårdstunet ikke har beliggenhet i LNF-området. Fordi frarådingen er knyttet til fragmentering, kan en ikke se at nevnte feil ved oversendelse for uttale får noen betydning for den frarådingen som SFR har gitt. Videre behandling baseres på dette faktum.

RFSK² har ingen merknader til fradelingen – se vedl. 4.

Naturmangfold

Etter søk i den nettbaserte kilden «*miljostatus.no*» er det ikke funnet registreringer som tilsier at omsøkte deling får noen betydning for naturmangfoldet (se vedl. 6). I rapporten «*Kulturlandskap og biologisk mangfold på Haugalandet*» av Anders Lundberg³ er området Avaldsnes-Velde ikke omtalt. Hverken innenfor eller nær omsøkte parsell er det i denne beskrevet noe verdifullt naturmangfold. Heller ikke fremkommer det i gårdskartet (se vedl. 5) eller på annen måte opplysninger som skulle tilsi at naturmangfoldet blir berørt. Det er derfor ikke er grunnlag for ytterligere vurderinger etter de miljørettslige prinsippene i nml. § 8 t.o.m. § 12.

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).

Kulturminner

I gårdskartet og kartutskrift fra «*miljostatus.no*» er det ikke registrert kulturminne innenfor eller nær omsøkte parsell (se vedl. 5). RFSK⁴ har ikke merknader til fradelingen, men fremhever at eventuelle funn ved gjennomføringen av arbeid i bakken på eiendommen straks skal varsles til dem. Da skal arbeidet straks stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert funnet – jfr. Lov om kulturminne § 8, 2. ledd (se vedl. 4). Landbruksmyndigheten kan derfor ikke se at kulturminnehensyn er til hinder for omsøkte fradeling.

Vurdering av dispensasjonssøknad

Fradeling av P1 som ny 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. Totalrenovert bolighus (gnr./bnr. 87/15, 39) blir landbrukseiendommens nye våningshus.
2. Det nye våningshuset er vesentlig nærmere driftsbygningen enn det som søkes fradelt.

Delingsmyndigheten viser til dispensasjonssøknaden for nærmere detaljer – se vedl. 7.

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.

Søkers argumentasjon – se pkt. 1 og 2, vurderes til å være mer landbruksfaglige momenter som ikke kan vurderes i dispensasjonssaken. Dette fordi det her er forhold knyttet til planmessig arealbruk som skal vurderes – ikke drifts- og bosettingsforhold som er direkte knyttet til landbruk. De nevnte punktene er – sammen med flere andre, vurdert i separat sak etter jl.⁵ Derfor blir disse ikke behandlet nærmere i dispensasjonssaken.

Omsøkte fradeling vil medføre at en ny selvstendig boligeiendom gir økt fragmentering med bolig i LNF-området. Økt fragmentering kan over tid gi vanskeligere driftsmessige rammevilkår for landbruket. Dette fordi det da ikke er usannsynlig med boligeier uten den tilknytning/forståelse for landbruksdrift som nåværende eier antakelig har. Det er særlig potensial for uakseptable bindinger og interessekonflikter knyttet til: gjødselsøl på adkomstveg, lukt fra spredning av husdyrgjødsel, problemer knyttet til inngjerding av beitende husdyr, støy og støv fra maskinelt arbeid på jorden i vekstsesongen. SFR sin fraråding vektlegger også de driftsmessig uheldige følgene av fragmenteringen – se vedl. 3.

Fradelt boligparsell vil planmessig sett ha beliggenhet i randsonen mellom to store boligområder. På kartet er avstanden mellom boligområdene oppmålt til 350-400 m. En dispensering i denne randsonen anses derfor som særlig planmessig uheldig for den forutsigbarhet som landbruket må ha i det sammenhengende LNF-området.

At omsøkte parsell ikke er i strid med de vedtatte jordvernstrategier anses som både bærekraftig og en fordel.

Søknad om fradeling av P2

Det søkes også om fradeling for en parsell kai/fortøyningsområde på ca. 200 m². Det er i søknaden opplyst at bruken skal være kai/fortøyning. Situasjonkartet viser at nåværende eiendomsgrense (som også er omsøkte parsellgrense) ikke er i overensstemmelse med regulert plangrense – se vedl. 8. På kartet er den delen av omsøkte parsell som er regulert til offentlig friområde oppmålt til ca. 35 m². Søker har den 31.05.22 endret formålet med dette arealet til også å omfatte offentlig friområde – se vedl. 9. Etter dette er formålet med P2 ikke i strid med reguleringsplanen. Dispensasjon er derfor ikke nødvendig.

⁴ RFSK – Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv.

⁵ Jl. – Jordloven.

Konklusjon

Nasjonale landbrukspolitiske mål knyttet til å unngå uheldig fragmentering i randsonene mellom bolig- og LNF-område har stor planmessig vekt. De påregnelige driftsmessig uheldige langsiktige følgene av fragmentering og SFR sin fraråding har stor vekt. At boligparsellen ligger i LNF-område som er en randsoner mellom to store boligområder gjør at potensial for uheldige følger for forutsigbarheten må gis avgjørende vekt. Fordelene med at dispensering ikke er i strid med de vedtatte jordvernstrategier – og slik sett bærekraftig, er derfor ikke større enn ulempene. Delingsmyndigheten mener derfor at vesentlige planhensyn knyttet til landbruk og planmessig forutsigbarhet i LNF-området blir satt til side dersom det dispenseres. Følgelig må dispensasjon avslås. Da er det ikke grunnlag for å behandle omsøkte fradeling av P1.

At søker har endret formålet med P2 slik at dette ikke er i strid med reguleringsplanen, gis avgjørende vekt for at fradeling av denne parsellen kan tillates. Delingsmyndigheten kan for øvrig ikke se noen plan- eller delingsfaglige momenter til hinder for at dette arealet blir fradelt.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunens gebyrregulativ:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
Avslag, dispensasjon P1	11100,-	1	11100,-
Delingstillatelse P2	6300,-	1	6300,-
Totalt gebyr å betale:			17400,-

Faktura for behandlingsgebyr sendes søker.

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

Merknad

Fradeling etter jordloven er behandlet i separat delegert sak nr. 781/22.

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.

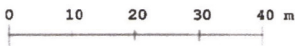
SITUASJONSKART

MED KOMMUNEPLAN

KARMØY KOMMUNE
SEKTOR AREAL OG BYGGESAK



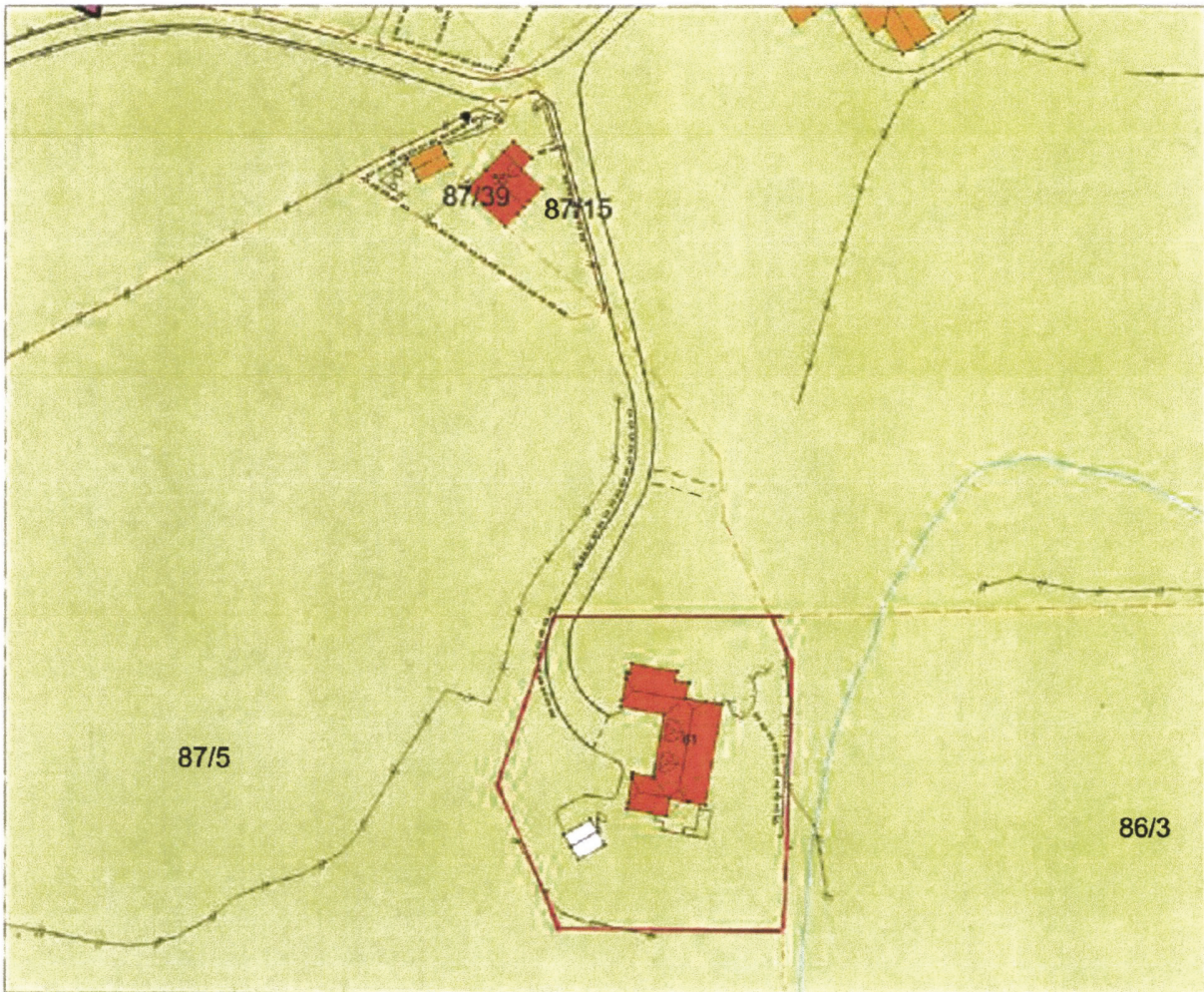
Gnr/Bnr: 87/5
Adresse:
Dato : 04.05.2021
Målestokk: 1:1000



Kartet kan inneholde feil, noen grenser er usikre.

Fargelagt kart må innsendes ved søknad eller melding.

Datum: Euref 89/UTM 32



Tegnforklaring:

Vegkant	
Høydekurve	
Eiendomsgrense målt	
Eiendomsgrense usikker	
Bygg -takflate	
Bygg -planlagt/ ikke innmålt	
Høyspent, stolper	
Kommunale VA-ledninger, kum	

Planformål:

LNF-område Landbruk, natur- og friluftsområder	
Boligområde	
Tjenesteyting	
Industri/forretning	
Fritidsbebyggelse	
Sentrumsområde	
Friområde	
Blandet formål	

Trafikkareal	
Eksisterende	
Planlagt	

I henhold til Kommuneplanen kan det i planlagt formålsområde være krav om plan.

Karmøy kommune

Postboks 167

4250 KOPERVIK

Deres referanse:

21/4461-6Dato: **15.12.2021**Saksnr.: **2021/63784**Dok.nr.: **3**

Saksbehandlar:

Angunn Skeiseid

Karmøy kommune - gnr 86 bnr 4 - dispensasjon - frådeling av bustadhus og kai-område - Veldevegen 70 - oversender søknad for uttale

Saka gjeld søknad om frådeling av gardshus frå landbrukseiendom. Tiltaket kjem i konflikt med LNF-føremålet i kommuneplanen og saka må derfor behandlast som ein dispensasjon.

Fylkesrådmannen, ved seksjon for kulturarv, har vurdert søknaden som sektormyndigheit innanfor kulturminnevern.

Fylkesrådmannen har ingen merknader til at det vert vurdert å gi dispensasjon.

Helsing

Angunn Skeiseid
rådgjevarKopi til:
Statsforvaltaren i Rogaland

Dette dokumentet er godkjent elektronisk. Oppgi vårt saksnr. når du svarer på brevet.



KARMØY KOMMUNE
Postboks 167
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler
Trond Olav Fiskå, 51568869

Uttale - søknad om dispensasjon fra kommuneplanen for fradeling av gardshus - gnr. /bnr. 86/4 - Karmøy kommune

Vi viser til oversendelse fra kommunen av 30.11.21.

Saken gjelder søknad om fradeling av gardshus fra landbrukseiendom. Tiltaket kommer i konflikt med LNF-formålet i kommuneplanen og saken må derfor behandles som en dispensasjon.

Det er ikke nok at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensyn bak lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon, etter en samlet vurdering, være klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslovens § 19-2, 2. ledd.

Av hensyn til de nasjonale ansvarsområdene som Statsforvalteren er satt til å ivareta gjennom plan- og bygningsloven, har vi følgende merknader til dispensasjonssøknaden:

Statsforvalteren legger til grunn at det ikke er driftsmessig behov for tre gardshus på garden og har derfor en viss forståelse for ønsket om fradeling. Dispensasjonsvurderingen må imidlertid gjøres med utgangspunkt i hvilke konsekvenser fradelingen vil ha for arealbruksinteressene i området i et langsiktig perspektiv. Vi har i den sammenheng lagt vekt på at fradeling av omsøkt gardshus vil gi en uheldig fragmentering innenfor et større sammenhengende område med aktiv landbruksdrift. Dette kan føre til konflikter mellom landbruks- og boliginteresser, som for eksempel kan være knyttet til støy, støv, lukt og annet. Den omsøkte boligens plassering i denne konkrete saken tilsier etter vårt syn at det er påregnelig at slike konflikter kan oppstå på sikt. Vi viser i den forbindelse til at huset ligger i et registrert beiteområde, jf. NIBIO sitt arealressurskart AR5, og i nokså umiddelbar nærhet til større sammenhengende områder med dyrka mark. At et annet bolighus skal innlemmes i landbrukseiendommen vil etter vår vurdering ikke bøte tilstrekkelig på disse ulempene. Statsforvalteren vil etter en samlet vurdering derfor **frarå** dispensasjon til fradeling av omsøkt gardshus.



Vi gjør oppmerksom på at vi som uttaleinstans skal ha kommunens dispensasjonsvedtak tilsendt når det er gjort.

Med hilsen

Malene Hassel Sørensen
rådgiver

Trond Olav Fiskå
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune Postboks 130 4001 Stavanger

MOTTATT

18 AUG. 2021

SITUASJONSKART

MED REGULERINGSPLAN

Reg.plannr.: 434 - Velde Nordøst

Adresse:

Gnr/Bnr: 87/4



KARMØY KOMMUNE

SEKTOR AREAL OG BYGGESAK



Målestokk: 1:1000

Datum: Euref 89/UTM 32 Dato: 07.04.2021

Tiltakshaver:

Vedlegg D:

Kartet kan inneholde feil, noen grenser er usikre.

Fargelagt kart må innsendes ved søknad eller melding.



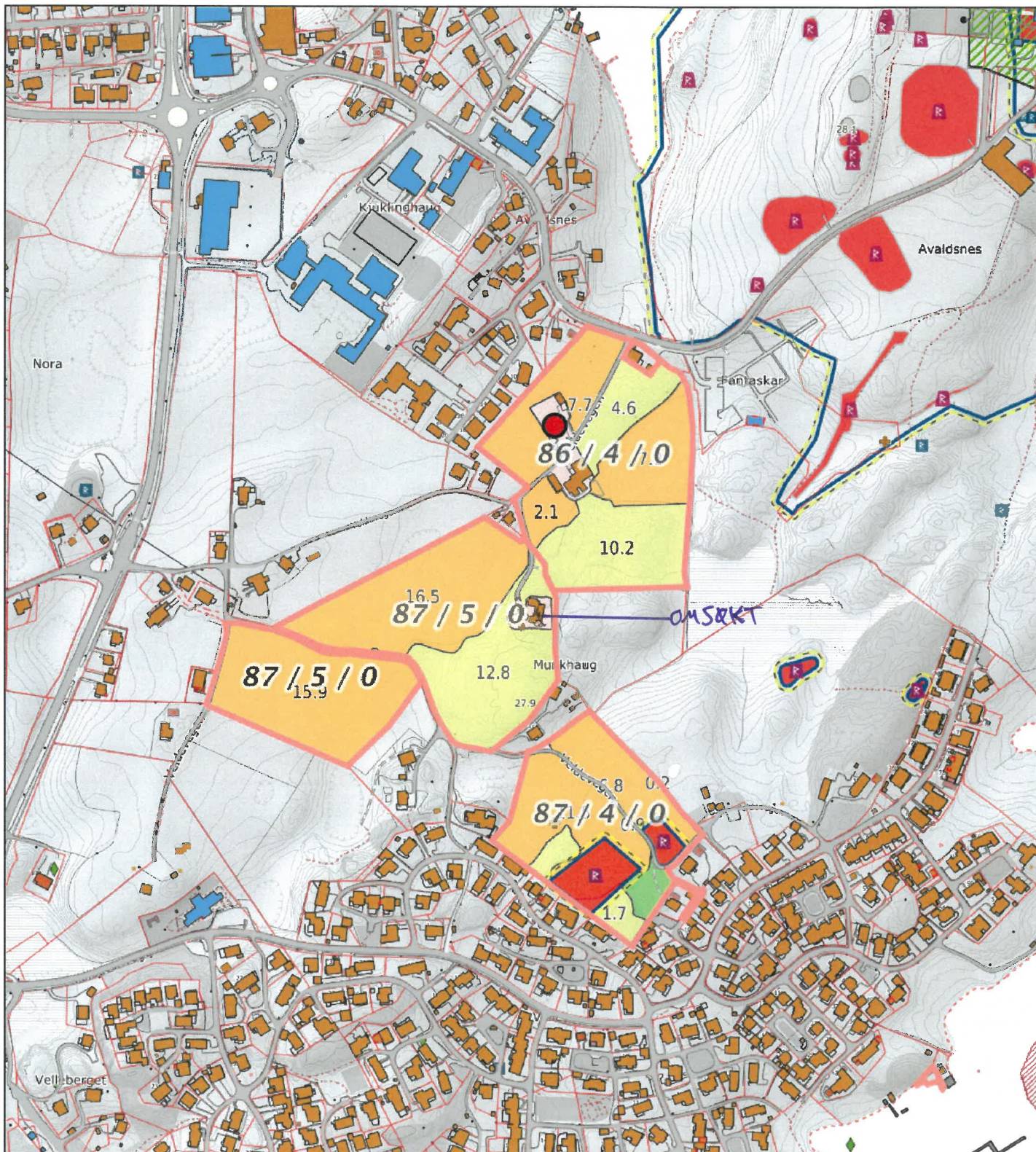
Tegnforklaring:

Vegkant	—
Høydekurve	—
Eiendomsgrense målt	—
Eiendomsgrense usikker	- - -
Bygg -takflate	▣
Bygg -planlagt	▣
Høyspent, stolper	—●—
Kommunale VA-ledninger	—●—

Reguleringsformål:

Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur	▣
Forretning	▣
Fritidsbebyggelse	▣
Allmennyttig formål	▣
Industri/lager	▣
Friområde	▣
Garasjeanl./bensinst.	▣
Trafikkområde	▣

Landbruksområde	▣
SKRAVERTE OMRÅDER	
Fare	▣
Felles	▣
Spesialområde	▣
LINJER	
Frisiktlinje	- - -
Byggegrense	- - -
Planens begrensning	— — —



0 50 100 150m

Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 12.05.2022 10:37

Eiendomsdata verifisert: 12.05.2022 09:25

GÅRDSKART 1149-86/4/0

Tilknyttede grunneiendommer:

86/4/0-87/4/0-87/5/0

Mærkslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite
	Produktiv skog *
	Annet mærkslag
	Bebyggd, samf., vann, bre
	Ikke kartlagt
	Sum

AREALTALL (DEKAR)

67.7	
0.0	
30.5	98.2
1.6	1.6
0.3	
6.3	6.6
0.0	0.0
106.4	106.4

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning.

Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Miljøstatus

✓ Min temaforklaring 16

Q Velde X

Tematisk Utvalgte

- Kulturminner (9) ^ Minimer

- Bygninger fra før 1900 (SEFRÅK)
- Bygninger og kulturmiljøer i Oslo (gul liste)
- Fredete bygninger
- Fredete kulturmiljøer
- Kulturminner
- Nasjonale interesser i by
- Stavkirker
- Verdensarvområder
- Verneverdig tett trehusbebyggelse med bra

- Naturområder på land (29)

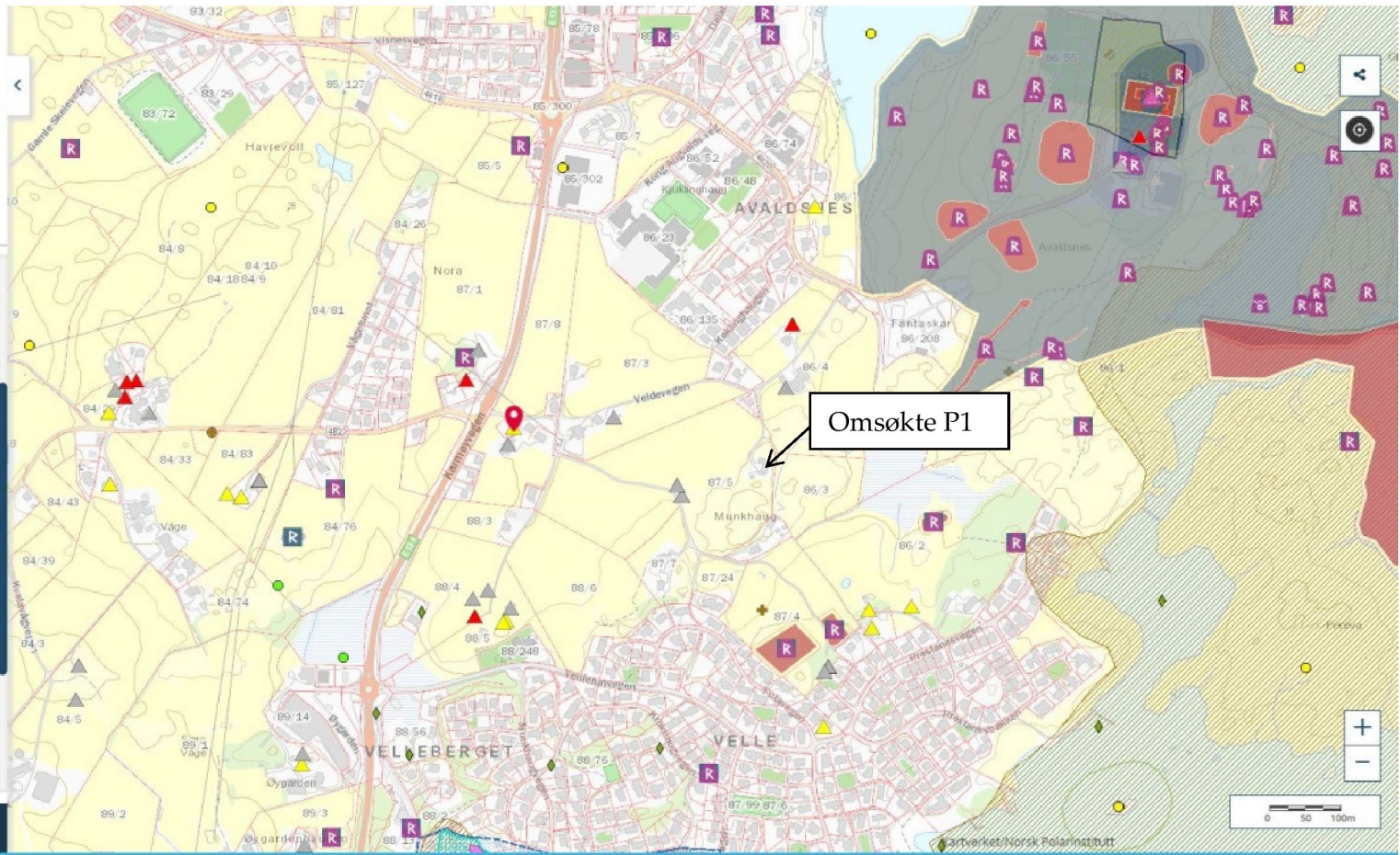
- Markagrensa i Oslo og omegn
- Naturtyper - DN-håndbok 13
- Naturtyper - NiN
- Naturtyper - utvalgte
- Våtmarker

+ Restriksjoner i verneområder (3)

+ Inngrepsfri natur (5)

• ...

Verktøy Om kartet



DISPENSASJON

Begrunnelse for dispensasjonssøknaden: (bruk gjerne eget ark i tillegg om du trenger mer plass)

420 VEDLEGG TILGJØRENDE GJELD SØKNAD

Signatur(er):

27/11/2021

Gerd M. Lohrnes

Dato og underskrift
tiltakshaver

27/11/2021

Gerd M. Lohrnes

Dato og underskrift
eventuell ansvarlig søker

Vedlegg:

Beskrivelse av vedlegg	Vedlagt	Ikke Relevant
Kvittering for nabovarsel (skal alltid være med)		
Tegninger		
Situasjonsplan		
Eventuelle uttalelser / vedtak fra andre myndigheter (se SAK10 §6-2)		
Andre vedlegg:		

DISPENSASJON**SØKNAD OM DISPENSASJON**

For tiltak på følgende eiendom:

Gnr: 87 Bnr: 5 F.nr.: S.nr.:Adresse: VELDEU 61, 4262 AVARDENES

Søknaden innsendes av :

Tiltakshavers navn: LEIF MATHIAS JOHNTiltakshavers adresse: VELDEU 61Kontaktperson: TOR OTTO JOHNTelefon dagtid: 480 31 283 Epost-adresse: TOR@FORBLANDADVISORY.COM

Jeg / vi søker om dispensasjon fra: (sett kryss for det riktige)

- Kommuneplanens arealdel
- Kommunedelplan for KORNFJ
- Reguleringsplan (områdeplan, detaljplan, bebyggelsesplan)
- Planens navn:
- Plan- og bygningsloven (pbl)
- Byggeteknisk forskrift (TEK17)
- Annet
- Beskriv:

Jeg / vi søker om dispensasjon fra følgende bestemmelser i tilknytning til ovennevnte:

SØKER DIFP FRA KOMM. PLAN GIN
AREALER FOR OMRÅDE LNFR.

For å kunne bygge / gjøre: (beskriv hva du skal bygge / gjøre, som for eksempel bygge garasje, bruksendre del av eksisterende bygg fra bolig til næring osv.)

DEL FRA BOLIG

Jeg / vi søker om :

- Dispensasjon etter pbl §19-1 (permanent)
- Dispensasjon etter pbl §19-3 (midlertidig) fram til følgende dato:

26.05.2021

Gerd & Thor Otto Lohne
Velvevegen 61, 4262 Avaldsnes
Tlf: 48031283

postmottak@karmoy.kommune.no
Rådhuset, postboks 167
4291 Kopervik

Søknad om bytte av landbrukseiendommens våningshus

Det har vært generasjonsskifte og overdragelse av bolig med adresse Velvevegen 70, gnr 86 / bnr 4 og gnr 87 / bnr 4 og 5. Dette er en landbrukseiendom som har hatt forpakter i om lag 30 år.

Gammel eier (Dagny Matland) har boret i landbrukseiendommens bolig med adresse Velvevegen 70. Dette huset (og tilhørende garasje) er i forhold til jordloven ikke lenger del av driftsenheten. Dette fordi arealet i kommuneplanen er avsatt til annet enn landbruk (tjenesteyting).

Velvevegen 61 er ny eiers bolig (Gerd og Thor Otto Lohne) og hører til landbrukseiendommen.

Ny eier har siden generasjonsskiftet kjøpt eiendommen gnr 87 7 bnr /39 og 15 (Velvevegen 55). Dette huset blir nå totalrenovert. Grunnmur har fått bedre drenering, det er satt inn ny pipe og ovn, alt elektrisk skiftes ut, det kommer nytt bad og kjøkken samt at alle tak og vegger blir tapetsert/malt og nytt gulv legges i alle rom.

Velvevegen 55 ligger vesentlig nærmere landbrukseiendommens driftsbygning m.m.

Se vedlagte oversiktskart med kommuneplan og gårdskartet for nevnte boliger m.m.

Det søkes herved om fradeling av bolighus med adresse Velvevegen 61 og la bolighus med adresse Velvevegen 55 bli landbrukseiendommens våningshus. Dispensasjon fra kommuneplanens LNF vil være nødvendig.

Det kan opplyses om at vi har hatt kontakt med Helge Hustoft.

Vi ber om at saken oversendes til rette vedkommende i forhold til sakens natur.

Med vennlig hilsen

Gerd & Thor Otto Lohne
Gerd & Thor Otto Lohne



MOTTATT

18 AUG. 2021

Tveit Regnskap AS
Autorisert regnskapsforerettskap

Organisasjonsnr: 984 388 241 MVA
Bankkonto: 3243 40 30032

Karmøy Kommune
v/Helge Hustoft
Rådhuset, PB 167
4291 KOPERVIK

Skjold, 16.07.2021

Søknad om fradeling gardshus nr 2 og kai-område på g.nr. 87, bnr. 4/5 i Karmøy Kommune, sak 21/4461

Innleiing

Underteikna er beden om å assistere i høve søknad om deling grunneigedom i Karmøy Kommune.

Gerd Matland Lohne overtok gardsbruket g.nr 86 b.nr 4, g.nr 87 b.nr 4 og 5 frå mora Dagny Matland 15. februar. Mora Dagny har burett på hovud bruket g.nr 86/4 (Veldevegen 70), medan Gerd og ektefella Thor Otto Lohne bur i gardshus nr 2 på g.nr 87/5 (Veldevegen 61).

I etterkant av overdraginga kom g.nr 87, b.nr 15 og 39 (Veldevegen 55) for sal – dette vart kjøpt av Thor Otto Lohne 17. mars 2021.

Gerd og Thor Otto Lohne har ikkje bruk for 3 bustadhus så nært opp til kvarandre – og gardsbruket har ikkje bruk for meir enn 2 bustadhus uansett. Driftsbygning og driftssenter ligg på g.nr 86/4 og gardshus nr 2 (Veldevegen 61) ligg noko lengre sør på eigedomen – om lag 200 meter frå driftsbygningane. Gerd og Thor Otto Lohne ynskjer å gjer eit makebyte der hovudbruket overtek g.nr 87/15 Veldevegen 55 – mot at Veldevegen 61 blir delt få eigedomen og blir eiga sjølvstendig eining med eige g.nr og b.nr. I tillegg ynskjer ein at mindre jordareal g.nr 87 b.nr 39 på om lag 300 m² blir samanføya med driftseininga g.nr 86 b.nr 5 og g.nr 87 b.nr 4 – men dette under føresetnad av at deling kan gjennomførast. Veldevegen 55 ligg betydeleg nærare driftsbygning, kunn om lag 70 meter unna.

Veldevegen 55 er etter overtaking vorten totalrenovert med ny pipe og omn, alt elektrisk er skifta og det blir montert nytt bad og kjøken – samt måling, tapetsering og nye golv i heile huset. Dreneringa er òg oppgradert.

På g.nr 87 b.nr 4 som òg Gerd Matland Lohne eig ligg det eit mindre område mot vågen – i sundet mellom Forøya og Stutøya (i bakkant av Stutøya ligg Husøy Fiskerihamn). Området er i kommuneplanen for Karmøy 2014-2023 merka kai/fortøyning – med eit mindre område merka som friområdet. Men det er òg utarbeidd reguleringsplan med nr 434 for området Velde Nordøst. Dette området er i hovudsak regulert til kai, fortøyning m.v. Området er lite og har ingen betydning for landbruksdrifta på eigedomen – utgjer kunn om lag 200 m². Gerd Matland Lohne ynskjer dette området frådelt frå g.nr 87 b.nr 4.

MOTTATT

18 AUG. 2021

Omsøkt tiltak

Det blir søkt med dette søkt om:

- Oppretting ny grunneigedom PBL §20-1, bokstav m (oppretting av ny eigedom)
- Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel (LNF-område)
- Deling iht. Jordlova sin §12.

Oppsummering

Det blir søkt frådeling av parsellar som merka på vedlagt kart (merka raudt), frådelinga omfattar bustadhus tilhøyrande g.nr 87 b.nr 5 – arealet utgjer om lag 2.000 m². Vidare ynskjer ein frådelt kai-område g.nr 87 b.nr 4 om lag 200 m².


Omsøkt frådeling vil som nemnt over ikkje påverke driftsgrunnlaget for g.nr 87 b.nr 5 m.fl. – og hovudbruket får tilført ny bueining og noko areal.

Vedlegg:

Kart over omsøkt parsell

for Gerd Matland Lohne og Thor Otto Lohne

Med venleg helsing



Andreas S. Lundegård

Autorisert rekneskapsfører/seniorrådgjevar

Landbrukstakstmann Norsk Takst.

Telefon: 98 25 39 25

E-post: andreas@tveit.no

Tveit Regnskap AS

avd. Skjold landbruk

POSTADRESSE: Karmøy kommune, Rådhuset, postboks 167, 4291 Kopervik

E-postadresse: post@karmoy.kommune.no (Evt. erklæringer og sammenslåingsattester må sendes inn i original pr.post.)

MOTTATT: 18 AUG. 2021

Rekvisisjonen/søknaden gjelder

Gnr.	Bnr.	Adresse	Eier/fester	E-post adresse
87	5	VELDEV. G1	GERD MATLAND LOHNE	GERDMLOHNE@HOTMAIL
87	4			

Rekvisisjon av oppmålingsforretning
 Jf. lov om eiendomsregistrering (matrikkeloven) kapittel 3 og 7.
 Merk: Tjenesten er belagt med **gebyr for oppmåling** (søk på kommunens nettsider for gebyrregulativ)

Det rekvireres/søkes om oppmålingsforretning over:

Hele grunneiendommen uten deling

Feste grunn uten deling

Grensejustering (matrikkelforskrift § 34)

Ajourført matrikkelbrev/målebrev

Annet: **EVTER DELING**

Klarlegging av eksisterende grense (matrikkelforskrift § 36)

Matrikulering av eksisterende umatrikulert enhet (matrikkelforskrift § 31)

Registrering av uregistrert jordsameie (matrikkelforskrift § 32)

Uteareal til eierseksjon (eierseksjonsloven § 7, matrikkelforskrift § 35)

Merking av eksisterende grense der grensen tidligere er koordinatbestemt

Søknad om deling av grunneiendom (parsell) med oppmålingsforretning
 Jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1, 1. ledd bokstav m jf. kap 26, 27 og 28 og lov om eiendomsregistrering (matrikkeloven) kapittel 3 og 7.
 Merk: Tjenesten er belagt med **behandlingsgebyr for deling av eiendom og gebyr for oppmåling** (søk på kommunens nettsider for gebyrregulativ)

Det søkes om deling iht. pbl § 26-1

Reguleringsplan

Kommuneplan

Bebyggelsesplan

Privat forslag

Godkjent tomteplan

Søknad om dispensasjon - jf. pbl § 19-2, fra bestemmelser i:

Vedtekt

Kommuneplan

Bebyggelsesplan

Plan- og bygningslov

Reguleringsplan

Forskrift

Egen søknad må vedlegges.

Arealoppgave i daa

Eiendom/driftsenhet FØR deling:	Fulldyrka	Overflatedyrka	Innmarksarbeite	Totalt areal
KLAR 86/46nr 8/95	68		31	106
Areal ønsket fradelte/bortfestet:				22

* Formål; eksempel: Bolig, fritidshus, industri, veg, kontor, off. virksomhet, osv.

Spesifikasjon av parsell(er) det er ønsket fradeling for

Dersom det er tilleggsareal må skjema "Krav om sammenslåing av tinglyste matrikkelenheter" i utfyllt stand vedlegges søknaden.

Parsell nr.	Ca areal	Formål *	Navn og adresse på ev. kjøper/fester	Selvstendig bruksenhet	Tilleggsareal	Tillegg til gnr/bnr.
1	8000	BUSNAD	GERD / TAGE DYND LOHNE	X		
2	200	KAI/FORTØYING		X		
		FRILANDARE				

Andre opplysninger (f.eks andre rettighetshavere av betydning)

GA VEDLEGGSBREV

Deling gnr/bnr 86/4 - sak nr. 21/4461 m.m

Enkelte typer innhold i denne e-postmeldingen er blokkert fordi avsenderen ikke er i listen over Klarerte avsendere.
 Jeg stoler på innhold fra tolo@borglandadvisory.com. | Vis blokkert innhold

to@borglandadvisory.com
 Til: Helge Hustoft
 Kopi: Gerd Matland Lohne <gerdmlohne@hotmail.com>
 ma. 30.05.2022 18:27



External

Hei igjen.

Påtegnet pil ser jeg ikke, men tror jeg fant hvor du vil ha det påført. Riktig og greit?

mvh

MARKSLAGSKART

OVERSIKT

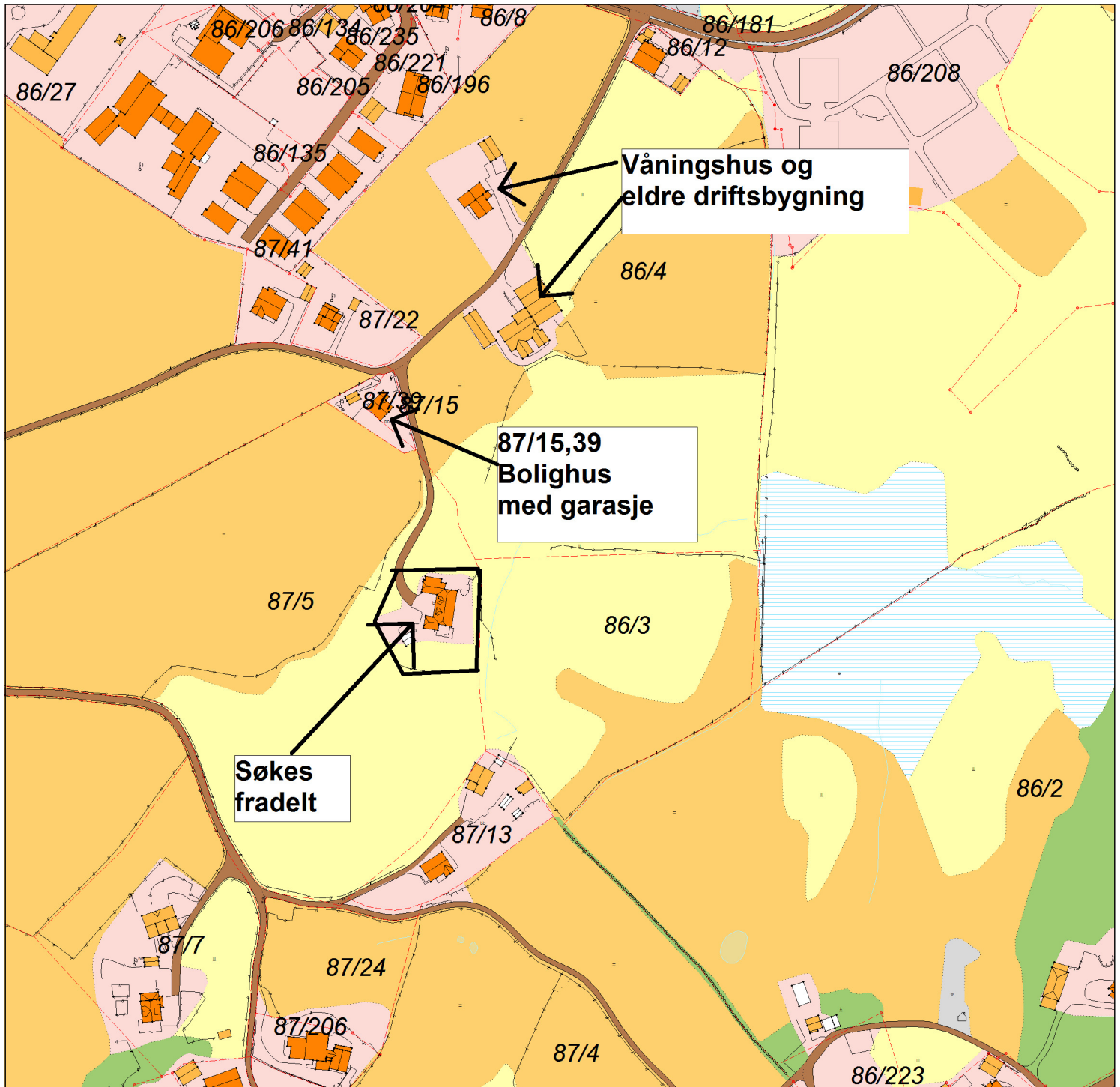
Gnr/Bnr : 86/4 m.fl.
Dato : 13.05.2022
Målestokk: 1:2500



KARMØY KOMMUNE
SEKTOR AREAL OG BYGGESAK



NB: Kartet kan inneholde feil,
noen grenser er usikre.



Tegnforklaring:

Eiendomsgrense målt	
Eiendomsgrense usikker	
Bonitetsgrense	
Bebyggd	

Fulldyrka jord	
Overflatedyrka jord	
Innmarksbeite	
Skog	
Åpen fastmark	
Myr	