



Advokat Didrik Brun Ferkingstad

Dato: 24.10.2023

Postboks 311

Dokumentnummer: 23/6759-11

4291 Kopervik

Deres referanse:

Saksbehandler: Helge Hustoft

## Gnr. 23, bnr. 2 - Avslag, dispensasjon for fradeling parsell med bolig

---

### Vedtak

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 avslås dispensasjon fra: pbl. § 11-6 – kommuneplanens LNF-formål. Avslaget gjelder en ca. 1150 m<sup>2</sup> stor parsell med påstående bygning (P1) på gnr./bnr. 23/2 – se situasjonskart og utredning av saken.

---

### SØKNAD OM DISPENSASJON FOR FRADELING AAV GRUNNEIENDOM GNR./BNR. 23/2

Mona og Aina Nes søker om fradeling av eksisterende bolighus på landbrukseiendom. Bakgrunnen for søknaden er avvikling av nåværende sameie. Omsøkte boligparsell på ca. 1150 m<sup>2</sup> vises på vedlagte sit.kart med kommuneplan og markslagskart – se vedl. 1 og 2. Det foreligger søknad om dispensasjon fra advokat Didrik B. Ferkingstad – se vedl. 3. Delingstillatelse etter pbl.<sup>1</sup> forutsetter at det først er gitt dispensasjon, og denne behandlingen er derfor av søknad om dispensasjon etter nevnte lov.

### Kommuneplan

Landbruks-, Natur- og Friluftformål (LNF).

### Regulering

Ikke regulert.

### Lovgrunnlag: pbl. - sameieloven

Delingsmyndigheten gjør søker oppmerksom på at partsforholdene innenfor en sameiet eiendom reguleres av sameieloven. Denne loven er privatrettslig og regulerer de interne forholdene mellom sameierne i et sameie. En avvikling av sameie er således privatrettslig, og kan derfor etter pbl. ikke forplikte kommunen til å dispensere.

### Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med reglene i pbl § 21-3. Det er ikke registrert merknader i saken.

---

<sup>1</sup> Pbl. – Plan- og bygningsloven.

## VURDERING

### Dispensasjon

Ved vurdering av dispensasjon skal det legges særlig vekt på konsekvensene for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. I vurderingen skal også statlige og regionale rammer og mål legges særlig vekt på. Dersom en statlig eller regional myndighet, som er direkte berørt av tiltaket, uttaler seg negativt til dispensasjonssøknaden, bør ikke kommunen gi dispensasjon fra planer, reglene i loven om planer, eller bygge- og deleforbudet i 100-metersbeltet.

### Naturmangfold og kulturminne

Gårdskart detalj viser ingen registreringer av naturmangfold eller kulturminne innenfor eller i grensen til omsøkte boligparsell – se vedl. 6. Når det gjelder naturmangfoldet mener delingsmyndigheten derfor at det etter nml.<sup>2</sup> § 7 ikke er grunnlag for ytterligere vurderinger etter prinsippene i nml. § 8 tom. § 12.

Det er ikke registrert noen kulturminner, og saken er derfor ikke sendt RFSK<sup>3</sup> for uttale. Delingsmyndigheten kan heller ikke se noe grunnlag for ytterligere vurderinger knyttet til kulturminne.

### Søkers argumentasjon for dispensasjon, punktvis:

1. Det er ikke driftsøkonomisk behov for mer enn to bolighus.
2. Ikke økonomisk mulig for Mona Nes å bli eiere av 3 bolighus.
3. Boligparsellen har ikke noe jordbruksareal, og ligger i vestre ytterkant av innmarken.
4. Omsøkte parsell er med erklæring sikret nødvendige rettigheter til veg, vann og kloakk.

Delingsmyndigheten viser ellers til søknaden for nærmere detaljer – se vedl. 3.

### Uttale fra sektormyndighet:

Frarådingen til SFR<sup>4</sup> oppsummeres slik:

1. Byggetillatelsen for omsøkte bolighus (Nesvarden 65: tatt i bruk som gårdshus nr. 2 i 1995) har et landbruksfaglig vedtak etter jordloven som forutsetter at bolighuset med adresse Nesvarden 62 må være fritidsbolig. Dette for å unngå 3 bolighus på eiendommen (se vedl. 4).
2. Fragmentering med en ny selvstendig boligeiendom i landbruksområdet kan føre til konflikter mellom bolig og landbruk. Interessekonflikter kan på sikt være knyttet til for eksempel støy, støv, lukt o.l.
3. Personlige og private interesser som styrking av gårdbrukers økonomi skal normalt ikke vektlegges i en dispensasjonssak etter pbl.
4. Bosetting må primært løses som byggeområder i kommuneplanen.
5. Et alternativ kan være å bruksrasjonalisere omsøkte landbrukseiendom – hvor man deler fra de 3 boligene, og selger jorden til et annet aktivt bruk. Totaliteten av dette kan medføre at ulempene med tre fritt omsettelige boligeiendommer oppveies av at mottakende annet bruk styrkes.

Delingsmyndigheten viser ellers til uttalen for nærmere detaljer – se vedl. 5.

### Kommunens begrunnelse for å avslå dispensasjon fra LNF-formål

#### Hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt

Søkers argumenter knyttet til pkt. 1 og 2 vurderes som klart relatert til personlige og privatøkonomiske forhold som ikke kan vektlegges. Delingsmyndigheten har til pkt. 2 forståelse for at den privatøkonomiske belastningen ved å overta tre bolighus blir for stor. Imidlertid ble det ved bygging av omsøkte hus nr. 2 (Nesvarden 65) også fattet vedtak etter jordloven – hvor det ble lagt en landbruksmessig forutsetning for å tillate dette bolighuset. Forutsetningen var (og er fortsatt) at bolighuset i gårdstunet (Nesvarden 62) skal være fritidsbolig – ikke gårdshus. Dette for å unngå 3 bolighus på samme landbrukseiendom (se vedl. 4). I uttalen fra SFR er det også under pkt. 1 lagt vekt på dette. Forannevnte må gis vekt i totalvurderingen.

---

<sup>2</sup> Nml. – Naturmangfoldloven.

<sup>3</sup> RFSK – Rogaland fylkeskommune seksjon for kulturarv.

<sup>4</sup> SFR – Statsforvalteren i Rogaland.

Omsøkte fradeling vil medføre at det etableres en ny selvstendig boligeiendom som gir økt fragmentering med bolig i LNF-området. Økt fragmentering kan i et langsiktig tidsperspektiv medføre potensial for uheldige interessemotsetninger mellom bolig og landbruk. Dette knytter seg til blant annet støy fra sesongbasert maskinell landbruksdrift i tider på døgnet som kan medføre konflikt med bolighuset i nærheten, gjerdeproblemer knyttet til beitedyr, lukt og søl ved spredning av husdyrgjødsel osv. SFR har også i sin uttale vektlagt forannevnte interessemotsetninger – se oppsummering pkt. 2 og vedl. 5. Fragmenteringens langsiktige følger må gis stor vekt i den helhetlige vurderingen.

Regelverket for dispensering er knyttet til at det er arealbruk – ikke personlige og privatøkonomiske forhold som lovlig kan vektlegges. SFR fremhever også i sin uttale dette – se pkt. 3. Heller ikke momenter knyttet til rettigheter til veg, vann og avløp kan vurderes i en dispensasjonssak. Dette fordi slik teknisk infrastruktur er en lovmessig forutsetning for at det - dersom dispensasjon er gitt, kan gis delingstillatelse. Søkers argumentasjon under pkt. 4 kan derfor ikke vektlegges.

### **Fordelene ved å gi dispensasjon er ikke større enn ulempene**

Området hvor omsøkte landbrukseiendom ligger, har ikke utfordringer med fraflytting i LNF-området. Søker argumenterer ikke med dette, og SFR påpeker i sin uttale (se pkt. 4) at bosetting må primært løses som byggeområder i kommuneplanen. Følgelig er det ikke noen samfunnsmessig fordel knyttet til bosettingshensyn i saken.

Stortinget har vedtatt en nasjonal jordvernstrategi – hvor det er gitt klare signal fra departementet om at jordvern skal ha stor vekt i en dispensasjonsvurdering etter pbl. Det er videre vedtatt en regional jordvernstrategi. Karmøy kommunestyre vedtok 1. juli 2019 også en jordvernstrategi for kommunen. Jordvernstrategien er et retningsgivende dokument for kommunens arealplanlegging, byggesaksbehandling og landbruksforvaltning. Søker argumenterer også med dette under pkt. 3. Det anses som en fordel for jordvernet at omsøkte boligparsell ikke medfører avgivelse av jordbruksareal, og således ikke er i konflikt med de vedtatte jordvernstrategier.

I sin uttale fremhever SFR bruksrasjonalisering som et alternativ til omsøkte. Det fremheves at da kan de landbruksrelaterte ulempene med 3 nye boligeiendommer i sum bli oppveid av at alt jordbruksareal blir solgt som tilleggsjord til bruk med selvstendig drift (se pkt. 5 i oppsummeringen). Delingsmyndigheten vil også fremheve dette alternativet, men kan ikke vektlegge dette nå.

### **KONKLUSJON**

Delingsmyndigheten har foretatt en helhetlig vurdering hvor både søkers argumentasjon, uttalen fra SFR, landbruksmessige forutsetninger i tidligere byggesak og konsekvensene av uheldig fragmentering i LNF-området er vurdert. En kan ikke se at ingen konflikt med jordvernhensynet og andre momenter utgjør en overvekt av landbruksmessige fordeler. Ut fra dette må det konkluderes med at vesentlige landbrukshensyn i LNF-området blir satt til side dersom det dispenseres. Derfor avslås dispensasjon fra kommuneplanens LNF-formål, og følgelig kan ikke fradeling behandles.

Avslutningsvis gjøres søker oppmerksom på at en ny søknad – hvor alle 3 bolighus fradeles til fordel for bruksrasjonalisering med en god driftsmessig løsning for landbruket, vil få en annen vurdering. Dette fremheves også som et alternativ i frarådingen fra SFR.

## 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          |
| <b>Totalt gebyr å betale</b>  |       |        | <b>15600,-</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, vedtak nr. 1545/23.

Med hilsen

Silvia May Stange  
areal- og byggesaksjef

Helge Hustoft  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

### Vedlegg:

1. Sit.kart med kom.plan.
2. Markslagskart
3. Dispensasjonssøknad med begrunnelse.
4. Byggetillatelse, omsøkte bolighus – vurdering og vedtak etter jordloven.
5. Uttalelse fra SFR.
6. Gårdskart detalj (naturmangfold og kulturminne).

### Kopi til:

|                             |                     |      |           |
|-----------------------------|---------------------|------|-----------|
| Aina Nes                    | Nesvarden 65        | 4274 | STOL      |
| Statsforvalteren I Rogaland | Postboks 59 Sentrum | 4001 | STAVANGER |

## 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 <a href="mailto:post@karmoy.kommune.no">post@karmoy.kommune.no</a> eller i brev til Karmøy kommune, landbruksavdelingen, 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. |