



Svein Gunnar Stava

Dato: 17.04.2023

Stavagarden 24

Dokumentnummer: 22/8674-12

4274 STOL

Deres referanse:

Saksbehandler: Helge Hustoft

Gnr. 21, bnr. 14 - Avslag, dispensasjon for fradeling

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 avslås dispensasjon fra: pbl. § 11-6 – kommuneplanens arealanvendelse til LNF-formål. Avslaget gjelder omsøkte 3 boligparseller – vist på sit.kart datert 27.10.2021.

SØKNAD OM DISPENSASJON FOR FRADELING AV BOLIGHUS - GNR/BNR 21/14

I forbindelse med salg av tilleggsjord til navngitt kjøper søker Svein Gunnar Stava dispensasjon for å dele fra 3 boligeiendommer på sin landbrukseiendom med gnr./bnr. 21/14 (se sit.kart: vedl. 1). Det foreligger egen søknad om dispensasjon (se vedl. 2). SFR¹ og RFSK² har gitt uttale til søknaden (se vedl. 5 og 6).

Etter mottatt uttale fra SFR har kommunens landbruksmyndighet skrevet brev til søker (kopi til kjøper) med forslag til endring. Dette for å få til en landbruksmessig god driftsmessig løsning og la bygningene på P2 følge med jordbruksarealet (se vedl. 7). Søker har ikke svart på landbruksmyndighetens forslag, men kommunen har pr. mail mottatt merknad fra kjøper. Kjøper ønsker ikke å overta bygningene på P2 eller gjennomføre de skisserte eiermessige endringene (se vedl. 8). Med basis i forannevnte behandler delingsmyndigheten nå søknad om dispensasjon fra pbl.

Saksopplysninger – hva søknaden gjelder

Areal som skal fradeles: boligtomt.

Parsell nr. 1: ca. 1400 m²

Parsell nr. 2: ca. 1300 m²

Parsell nr. 3: ca. 1600 m²

For nærmere detaljer om parsellene se kart - vedl. 1 og 2.

Lovgrunnlag

Fradeling av eiendom er søknadspliktig etter pbl § 20-1, første ledd, bokstav m). Etter pbl § 26-1 skal eiendom ikke deles eller opprettes på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot lov, forskrift eller plan.

Det følger av pbl. § 19-2 at «kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov.» Det følger videre av pbl. §19-2 at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensyn i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

¹ SFR – Statsforvalteren i Rogaland.

² RFSK – Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv.

Nabovarsling

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

Uttale fra sektormyndigheter

RFSK³ har ingen kulturminnefaglige merknader til dispensering og fradeling – se vedl. 6. Gårdskart detalj – med kulturminne og naturmangfold (se vedl. 4), viser at ingen interesser knyttet til kulturminne og naturmangfold blir berørt. Følgelig er saken ikke sendt eller kommunal naturforvalter for uttale.

Frarådingen fra SFR oppsummeres slik:

- Retningslinjene i pkt. 30 d av Regionalplan for Haugalandet angir som hovedregel at driftsbygninger ved fradeling bør følge tilleggsjorden evt. at det for slike bygninger bør settes vilkår om riving dersom de har liten driftsmessig verdi. Fradeling av parsell 2 hvor driftsbygningen ligger, kan derfor ikke aksepteres.
- Som del av en god bruksrasjonalisering kan ulempene med fradeling av parsell 1 og 3 aksepteres i ved at det gis dispensasjon.

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

Vurdering av naturmangfold og kulturminne:

Gårdskart detalj har ingen registreringer som tilsier at omsøkte dispensasjon og deling får noen betydning for naturmangfold og kulturminne (se vedl. 4). I rapporten «*Kulturlandskap og biologisk mangfold på Haugalandet*» av Anders Lundberg⁴ er området Stavasanden med tilgrensende arealer omtalt som å ha verdifullt naturmangfold. Beliggenheten til omsøkte parseller er imidlertid utenfor de nevnte nærområdene til Stavasanden. Delingsmyndigheten vurderer kunnskapsgrunnlaget som godt nok (nml.⁵ § 8) og at det ikke er nødvendig å gjøre ytterligere vurderinger etter nml. §§ 9-12.

RFSK⁶ skriver at de ikke har noen kulturminnefaglige merknader til fradelingen – se vedl. 6.

VURDERING AV DISPENSASJON.

Punktvis oppsummering, søkers begrunnelse for dispensasjon

Gjenværende eiendom skal selges som tilleggsjord.

Delingsmyndigheten viser til landbruksavdelingens utsendte brev til søker - med kopi til kjøper (se vedl. 7). Forslaget til endring er i henhold til frarådingen fra SFR – hvor de uttaler at kommunen ikke bør dispensere for P2.

Søker ønsker ikke å endre sin søknad slik at P2 (med driftsbygning og tidligere bolighus) følger med tilleggsjorden. Kjøper ønsker ikke å endre det nåværende sameie på egen eiendom. Det kan her tillegges at dette forhold etter annet regelverk ville medført at konsesjon for kjøp ikke ville blitt gitt.

Delingsmyndigheten fremhever at økt fragmentering over tid kan medføre interessekonflikter mellom landbruk og bolig knyttet til eksempelvis lukt ved spredning av husdyrgjødsel, støy fra maskinell landbruksdrift og beitende husdyr. Påregnelige langsiktige ulemper for landbruket med økt fragmentering av to nye selvstendige boligeiendommer oppveies derfor ikke av at totaliteten blir en god landbruksmessig løsning. Følgelig blir vesentlige planhensyn knyttet til landbruk satt til side dersom det dispenseres.

Fordelene ved å gi dispensasjon

Lovens formål er også at den skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner (jf. pbl. §1-1).

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. Karmøy kommunestyre vedtok 1. juli 2019 også en jordvernstrategi for kommunen. Jordvernstrategien er et retningsgivende dokument for kommunens arealplanlegging, byggesaksbehandling og landbruksforvaltning.

³ RFSK – Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv.

⁴ Kulturlandskap og biologisk mangfold på Haugalandet – ISSN-nr. 0802-8427 (des.-10).

⁵ Nml. – Naturmangfoldsloven.

⁶ RFSK – Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv.

Det er positivt at det ikke for noen av de omsøkte parseller medfører avståelse av jordbruksareal til boligformål (se vedl. 3). Dette gjør at dispensering og fradeling ikke er i konflikt med de vedtatte jordvernstrategier som gjelder både nasjonalt, regionalt og kommunalt. Momentet anses som en fordel for landbruket dersom dispensasjon gis. Dette må også vektlegges i den helhetlige vurderingen - hvor bærekraftig utvikling også skal inngå i helhetsvurderingen av hvorvidt det foreligger større fordeler enn ulemper.

KONKLUSJON

Delingsmyndigheten har foretatt en helhetlig vurdering hvor både uttalen fra SFR – samt følgende momenter er vurdert; uheldig fragmentering i LNF-området, ikke akseptabel eller god driftsmessig løsning, ingen full bruksrasjonalisering og ingen overvekt av landbruks- og planmessige fordeler. Ut fra dette må det konkluderes med at vesentlige landbrukshensyn og planmessig forutsigbarhet i LNF-området blir satt til side dersom det dispenseres. Derfor avslås dispensasjon fra kommuneplanens LNF-formål, og følgelig kan ikke deling behandles.

Avslutningsvis gjøres søker oppmerksom på at en ny søknad – med full bruksrasjonalisering hvor kjøper har slik eiendom og drift at totaliteten blir en god driftsmessig løsning for landbruket, vil få en annen vurdering. Dette fremheves også i frarådingen fra SFR.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
3.12.2-2022 - Dispensasjon fra: Plankrav, byggeforbud §1-8 eller kommuneplan. Gjelder i uregulert område eller områder med plankrav eller som krever uttalelse fra andre myndigheter	15000	1	15000
Totalt gebyr å betale			15000,-

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

Sektor areal- og byggesak, har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 421/23.

Med hilsen

Bergitte H. Flatebø
areal- og byggesaksjef

Helge Hustoft
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Ingunn Sandhåland, Marton	Søre Ferkingstadveg 6	4274	STOL
Stava, Rogaland fylkeskommune, Statsforvaltaren I Rogaland			
Marton Stava	Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER

Vedlegg:

1. Sit.kart med kom.plan.
2. Søknad om dispensasjon.
3. Markslagskart med omsøkte 3 bygninger.
4. Gårdskart detalj (naturmangfold og kulturminne).
5. Uttalelse fra SFR.
6. Uttalelse fra RFSK.
7. Brev, kommunens foreslår endringer.
8. Mail – svar fra kjøper angående foreslåtte endringer.

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.