



Knut Jarle Ytreland

Ytralandsvegen 61

4250 KOPERVIK

Dato: 21.12.2023

Dokumentnummer: 23/7683-8

Deres referanse:

Saksbehandler: Helge Hustoft

## Gnr. 74, bnr. 19 - Avslag, dispensasjon for fradeling av boligtomt

---

### Vedtak

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 avslås dispensasjon fra: pbl. § 11-6; kommuneplanens LNF-formål og pbl. § 1-8; bygge- og delingsforbudet i strandsonens 100-meters belte. Avslaget gjelder dispensasjon for en ca. 450 m<sup>2</sup> stor boligtomt (P1) på gnr./bnr. 75/19 – se situasjonskart og utredning av saken.

---

### SØKNAD OM DISPENSASJON FOR FRADELING AV GRUNNEIENDOM GNR. 75 BNR. 19

Knut Jarle Ytreland søker om dispensasjon for fradeling av boligtomt – som vises på situasjonskartet (vedl. 1). Søker har ikke dokumentert nødvendig (og lovpålagt) løsning for veg, vann og kloakk til den ønskede tomten. Derfor er det kun søknad om dispensasjon som nå behandles.

### Kommuneplan

Landbruks-, Natur- og Friluftformål (LNF).

### Regulering

Ikke regulert

### Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med reglene i pbl § 21-3.

Følgende merknader er registrert innkommet:

- Fra gnr./bnr. 74/30: «Hvordan er plan med avløp ved utskilling av tomt til boligformål? Det er ikke offentlig kloakk på Ytraland per dags dato. Jeg ønsker ikke avløpsledninger over min eiendom.» (se vedl. 3).
- Fra gnr./bnr. 74/56 (Kenneth Helgesen): «Kan ikke se noen avløpsplan til tiltaket. Det er ingen offentlig avløp på Ytraland. Etterlyser også en veiplan. Jeg ønsker ingen avløpsledninger eller vei over vår eiendom. Jeg vil ikke ha noen tiltak innenfor 4 meters regelen på vår eiendom. Ser på det som positivt om noen får skille ut tomt og bygge i LNF område, og innenfor 100 meters belte. Da vil jo det åpne opp for andre og nye tiltak på Ytraland.» (se vedl. 4).

- Fra gnr./bnr. 74/56 (Magnar Helgesen): «Er ikke fremlagt noe avløpsplan for dette prosjektet, heller ingen veiplan. Ved evt. tilkobling til eksisterende avløpsledning ønsker jeg ingen avløpsledning over *mine 2 eiendommer. (gnr.74 bnr.56 & 57) Positivt hvis Karmøy Kommune åpner opp for å bygge innenfor 100 meters belte i et LNF område, dette vil gi andre muligheter til å bygge både naust/hus i 100 meters belte.*» (se vedl. 5).

## VURDERING

### Nabomerknader

Alle nabomerknadene er knyttet til hvordan tomtens behov for veg, vann og avløp skal løses. Fordi det nå bare er dispensasjonen som behandles, vurderes disse ikke som relevante ved denne behandlingen.

Nabomerknadene vurderes derfor ikke nærmere. Dette vil kun være aktuelt dersom de nødvendige dispensasjoner gis, og selve fradelingen behandles. Delingsmyndigheten har derfor heller ikke krevd at søkeren må sende inn sitt skriftlige svar på nabomerknadene.

### 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. 2 § 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 RFSK1 for uttale. Delingsmyndigheten kan heller ikke se noe grunnlag for ytterligere vurderinger knyttet til kulturminne.

### 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. Fordi dispensasjon avslås og saken ikke berører kulturminne eller naturmangfold, har delingsmyndigheten ikke funnet det hensiktsmessig med oversendelse for uttale til SFR<sup>2</sup>, RFSK og kommunens naturforvalter.

Etter pbl § 19-2 (2) skal ikke dispensasjon gis:

- Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.
- Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Begge disse vilkårene må være oppfylt for at kommunen kan gi 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.

---

<sup>1</sup> RFSK – Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv.

<sup>2</sup> SFR – Statsforvalteren i Rogaland.

### **Punktvis oppsummering av søkers begrunnelse:**

1. Parsellen er bevest med kratt, og har ingen forbindelse med resten av landbrukseiendommen.
2. Tomtearealet er ikke noe verdifullt jordbruksareal.
3. Det er for all bebyggelse og bolig på Ytraland tidligere gitt dispensasjon.
4. Ny bolig vil øke innbyggertallet i bygden, og gi kommunen økte inntekter (eiendomsskatt m.m.).
5. Tomten utgjør ingen trussel mot biologisk mangfold, og ny bolig vil ikke være til ulempe for naboenes utsikt eller andre bo-kvaliteter.

For nærmere detaljer viser delingsmyndigheten til dispensasjonssøknaden – vedl. 2.

### **KOMMUNENS BEGRUNNELSE FOR Å AVSLÅ DISPENSASJON**

#### **LNF-hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt**

De generelle hensyn bak at et område avsettes til LNF-formål er å ivareta landbruksproduksjon og /eller sikre naturområder med spesielle naturkvaliteter og/eller spesiell betydning for friluftslivet. Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygget, eller bare bebygget i tilknytning til landbruket og for bruk av området til friluftsliv.

Nærområdet til tomten har pr. i dag to landbrukseiendommer og flere selvstendige boligeiendommer i LNF-området (se vedl. 7). Omsøkte fradeling vil medføre at det etableres en ny selvstendig boligeiendom som vil gi økt fragmentering med bolig. Totaliteten av økt fragmentering kan i et langsiktig tidsperspektiv medføre potensial for uheldige interessemotsetninger mellom bolig og landbruk. Driftsvilkårene for landbruket kan derfor bli svekket grunnet konflikter knyttet til blant annet støy fra sesongbasert maskinell landbruksdrift til ulike tider på døgnet, lukt og søl ved spredning av husdyrgjødsel o.l. Dette er i strid med hensynet bak LNF-formålet – hvor man skal ivareta den langsiktige forutsigbarheten for områdets landbruksdrift. Potensialet for langsiktige følger av økt fragmentering med ny bolig må derfor gis stor vekt i den helhetlige vurderingen.

Ved vurdering av dispensasjon er det innenfor lovens rammer i § 19-2 momenter knyttet til planmessig arealbruk som skal vurderes. Følgelig kan ikke søkers argumentasjon under pkt. 4 – knyttet til økte kommunale inntekter og punkt 5 – til evt. naboulempen, vurderes i dispensasjonssaken.

#### **Strandsonehensynet er vesentlig tilsidesatt**

I strandsonen skal det etter pbl. § 1-8 første ledd tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Disse hensynene skal ikke bli skadelidende om dispensasjon gis. Strandsonen er definert som område av nasjonal verdi. Karmøy kommune er blant de kystkommuner i Rogaland med stort press på arealene.

Hensynet til allmenhetens tilgang er blant de viktigste hensyn som også skal ivaretas innenfor strandsonens 100-meters belte. Omsøkte boligtomt har beliggenhet bakenfor eksisterende rekke med naust og sjøhus – se sit.kart (vedl. 1). Evt. dispensering vil for denne konkrete tomten medføre at området får en økning i privat eiet bebyggelse. Da oppstår en uønsket økt privatisering som er en forringelse av allmenhetens tilgang til strandsonen.

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

Ytreland har ingen fraflyttingsproblemer. Følgelig kan ikke argumentasjonen under pkt. 4 angående økt innbyggertall ved nybygging av bolighus vektlegges som en fordel for evt. dispensering.

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 under pkt. 1 og 2 at det ikke er noe verdifullt jordbruksareal på omsøkte tomt. Det anses som en fordel for jordvernet at omsøkte boligparsell ikke medfører avgivelse av jordbruksareal. Dispensering vil dermed ikke være i konflikt med de jordvernstrategier som er vedtatt nasjonalt, regionalt og kommunalt. Dette er en fordel som må vektlegges i totalvurderingen.

### Likebehandling – ikke en del av de hensyn som er vurdert

Under pkt. 3 fremføres det argumentasjon som fremstår svært generell – uten å konkretisere en/flere nyere saker som man sammenlikner seg med. Delingsmyndigheten vil her fremheve at det er et forvaltningsmessig prinsipp at like saker skal likebehandles. Argumentasjonen under pkt. 3 anses som for generell til at den kan gis noen vekt. Dette argumentet kan heller ikke vurderes innenfor et av de hensyn som skal gis avgjørende vekt i dispensasjonssaken.

### Konklusjon

Delingsmyndigheten har foretatt en helhetlig vurdering. Ut fra dette må det konkluderes med tilsidesettelse av vesentlige hensyn knyttet til: landbrukets driftsvilkår i LNF-området og uønsket privatisering i strandsonens 100-meters belte. Fordelen ved at det ikke er konflikt med vedtatte jordvernstrategier har derfor samlet sett betydelig mindre vekt enn totaliteten av de to andre hensyn. Derfor avslås dispensasjon fra både LNF-formål og strandsonens bygge- og delingsforbud.

### Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
3.12.4 - Dispensasjon fra byggegrense mot veg eller sjø på bebygd eiendom som er regulert til bebyggelse og som ikke krever uttalelse fra andre myndigheter	5700	2	11400
<b>Totalt gebyr å betale</b>			<b>11400,-</b>

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

Sektor areal- og byggesak har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjettede ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtak nr. 1807/23.

Med hilsen

Silvia May Stange  
areal- og byggesaksjef

Helge Hustoft  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

**Vedlegg:**

1. Situasjonsplan.
2. Gnr. 74, bnr. 19 - Søknad om dispensasjon.
3. Svar på nabovarsel - Arne Helgesen.
4. Svar på nabovarsel - Kenneth Helgesen.
5. Svar på nabovarsel - Magnar Helgesen.
6. Gårdskart detalj (inkludert naturmangfold og kulturminne) 12.12.23.

**Kopi til:**

Arne Helgesen	Ytralandvegen 42	4250	Kopervik
Kenneth Helgesen	Postboks 200	4296	ÅKREHAMN
Magnar Helgesen	Bordalsvegen 541	5708	Voss

## 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 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.
<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.