



Jane Ingunn Holgersen
Hemnesvegen 30

4272 SANDVE

Dato: 05.03.2020
Saksbeh: Helge Hustoft
Saksnr: 19/7320-3
Løpenr: 15128/20
Arkivkode: GNR 29/16
Deres ref.:

AVSLAG PÅ SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM

behandling etter Plan- og Bygningsloven

Adresse:

Gnr/Bnr: 29/16

Rekvirent: Jane Ingunn Holgersen

Hjemmelshaver: Jane Ingunn Holgersen

Saken er behandlet som delegert sak nr. 182/20

VEDTAK

I medhold av § 19-2 i plan- og bygningsloven avslås dispensasjon fra pbl. § 11-6 - kommuneplanens arealanvendelse til LNF-formål for fradeling av omsøkte del av festetomt på gnr./bnr. 29/16 til boligformål.

Sektor areal og byggesak behandlet denne sak etter myndighet tildelt sektoren.

Med hilsen

Runar Lunde
areal og byggesakssjef

Helge Hustoft
saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og krever derfor ingen signatur.



Vedlegg:

1. Gårdskart.
2. Oversiktskart, kommuneplan.
3. Situasjonsskart.
4. Dispensasjonssøknad.
5. Markslagskart.
6. Kartutskrift, naturmangfold.
7. Delegert sak nr. 923/14, avslag på dispensasjon (vedl. 7 tom. 14).
15. Fstekontrakt med vedlegg (3 sider).

Kopi til:

Reidun Holgersen, Hemnesvegen 32, 4272 SANDVE

SAKSFREMSTILLING

Jane Ingunn Holgersen søker om å dele en del av festetomt med påstående bolighus fra sin landbrukseiendom med gnr./bnr. 29/16. Det er søkers mor Reidun Holgersen som eier og bor i bolighuset, og ønsker å eie festetomten til huset. Tomteparsellen fremgår av vedlagte situasjonskart (se vedl. 3 og 5). Det foreligger egen søknad om dispensasjon fra kommuneplanens LNF-formål (se vedl. 4). I delegert sak nr. 923/14 ble det gitt avslag på dispensasjon, og dette ble ikke påklaget (se vedl. 7 tom. 14).

Kommunen forholder seg til de anbefalinger av behandlingsrekkefølgen som daværende LD (nå LMD) og MD i fellesskap skisserte i "*Planjuridiske fortolkninger nr. 2/02*" (s. 14 i T-1416 fra aug.-02). Her anbefales det at delingssaker som både kreve behandling etter pbl. og jl.¹, først bør behandles som dispensasjon etter pbl. Dersom den avslås vil det da ikke være nødvendig med behandling av delingen etter de to lovverk. Denne behandlingen er derfor av dispensasjon etter pbl.

Kommuneplan:

Landbruks-, Natur- og Friluftsområde, (LNF).

Regulering:

Ikke regulert.

AVKLARING: DELING ETTER PBL. OG TOMTEFESTELOVEN § 32

Tomtefesteloven regulerer det privatrettslige leieforholdet mellom fester og grunneier, og er i utgangspunktet derfor ikke rettsdannende for kommunal behandling av delingssøknader. Imidlertid trengs det i henhold til tfl.² § 32 tredje ledd ikke samtykke fra offentlige styresmakter til innløsning av en festetomt med bolig, dersom offentlig samtykke ble gitt på bortfestingstiden eller det ikke trengtes etter reglene på den tiden. Festeavtale ble inngått 1.des. 1971 – og følgelig var det plan- og bygningsloven av 1965 som gjaldt. Etter denne loven var det krav om delingstillatelse da festekontrakten ble inngått.

En gjennomgang av kommunens arkiv for berørt eiendom har frembrakt sak nr. 113/71 (datert 10. juni 1971) etter pbl. Der tillot Karmøy bygningsråd med vilkår fradeling av tomten hvor bolighuset står. Vilkåret var at RFS også gav sitt samtykke. Det fremkommer også fra arkivet at RFS³ i sak nr. 709/71 etter jl. avslo deling - men tillot oppføring av det berørte gårdshuset. Tomten er således ikke tidligere godkjent fradelt etter pbl. og jl. Vilkårene i tfl. § 32 tredje ledd er derfor ikke oppfylt, og kan følgelig ikke gjøres gjeldende i foreliggende sak. Dette fordi det kreves samtykke fra offentlig myndighet til deling etter både pbl. og jl. Derfor har det ingen betydning om tiltaket er innløsning av festetomt eller ordinær deling av grunneiendom. Saksbehandler konkluderer således med at tfl. § 32 ikke kan få noen betydning i behandlingen av foreliggende dispensasjon etter pbl. – og heller ikke for en evt. fradeling etter pbl. og jl.

VURDERING

VURDERING ETTER LOV OM FORVALTNING AV NATURENS MANGFOLD

Naturmangfoldloven (nml.) trådte i kraft den 1. juli 2009. I nml. § 7 fastslås det at prinsippene i samme lovs § 8 t.o.m. § 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet – inkludert forvaltning av fast eiendom. I praksisveileder fra MD⁴ fremgår det at vurdering og vektlegging av prinsippene skal fremgå dersom naturmangfoldet berøres.

¹ Jl. – Jordloven.

² Tfl. – Tomtefesteloven.

³ RFS – Rogaland Fylkeslandbruksstyre.

⁴ MD – Miljødepartementet.

Ved søk i den kartbaserte digitale nettkilden «naturbase.no» er det på eiendommen ikke funnet viktige naturmangfoldsverdier som kan bli berørt av omsøkte fradeling (se vedl. nr. 6). I miljørapport 5/2010 for Haugalandet² er området Hemnes-Laksodden-Sandhåland omtalt med verdi A for arts mangfold. Dette gjelder imidlertid strandsonen - hvor omsøkte eiendom ligger utenfor det området rapporten beskriver. Derfor mener teknisk sjef at saken ikke medfører noen konsekvenser for naturmangfoldet, og foretar derfor ikke ytterligere vurderinger etter nml.

VURDERING ETTER PBL

Fradeling av eiendom er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 bokstav m). I henhold til pbl. § 26-1 skal eiendom ikke opprettes på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan.

Nabomerknader

Det er ikke registrert innkommet noen merknader i forbindelse med nabovarslingen.

Uttalelser fra andre myndigheter og sektorer

Kommunen har i denne sak fattet vedtak om avslag på dispensasjon. Derfor er saken ikke sendt fylkesmannen i Rogaland for uttale – fordi dette bare gjøres når kommunen ønsker å dispensere.

Dispensasjon

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.

Punktvis sammenfatning søkers argumentasjon for dispensasjon:

1. Tomten har aldri vært brukt til jordbruk/beite, og hele tiden vært inngjerdet med gårdsmur.
2. Reidun Holgersen (RH: søkers mor) har hele tiden betalt kommunale avgifter og eiendomsskatt for bolig og festetomt.
3. Resten av arealet på festetomten skal tilbakeføres til gårdsbruket.

Kommunen viser for øvrig til dispensasjonssøknaden med tilhørende begrunnelse for nærmere detaljer (se vedl. 4).

Kommunens begrunnelse for å avslå dispensasjon fra LNF-formålet

Hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt

I LNF-områdene skal landbrukshensyn prioriteres i saker som angår arealbruken. I brev av 21. feb. 2006 og 19. nov. 2010 fra landbruksministeren og miljøvernministeren blir det fremhevet at spredt utbygging over tid gir en uheldig fragmentering av landskapet og produksjonsområdene. Dette fordi økt fragmentering over tid lett gir vanskeligere driftsmessige rammevilkår for landbruket. Nevnte myndigheter fremhever særlig hvilket ansvar kommunen har for å begrense omdisponering av jordressursene gjennom arealplaner, spredt utbygging og dispensasjonspraksis. I retningslinjene for kommuneplanen står det for saker som angår dispensasjon at illustrasjonskartet for LNF-områdene skal konfereres. Illustrasjonskartet viser at omsøkte bolighus er lokalisert innenfor område N 1-8 i viktig jordbruksområde mellom Ferkingstad og Sandve. Forannevnte planmessige forhold gjør at landbrukshensyn må gis avgjørende vekt i saken. Dispensering vil medføre økt fragmentering med ny boligtomt i et LNF-område (se vedl.2), og kan også skape uheldig presedens knyttet til at festede tomter med beliggenhet i LNF-område blir fradelt.

I et langsiktig tidsperspektiv er det ikke usannsynlig at det på den selvstendige boligeiendom kan bli eier uten den tilknytning/forståelse for landbruksdrift som fester har. Omsøkte parsell og gårdstunet har hver sin adkomstveg. Dette gjør at det ikke vil oppstå uheldige følger for landbruksdriften knyttet til trafikk til og fra tunet. I sør grenser tomten direkte til dyrket mark, og østgrense er svært nær gårdstunet (se markslagskart: vedl. 5). Potensialet over tid for uheldige driftsmessige bindinger får derfor særlig stor vekt. Dette gjelder lukt og støy fra driftsbygning, lukt ved spredning av husdyrgjødsel, støy fra maskinell drift (f.eks. slått på sen kveldstid), beitedyr o.l. Totaliteten av forannevnte utgjør vesentlige landbrukshensyn som må gis stor vekt.

At tomten har vært inngjerdet siden den ble etablert som feste (se pkt.1) og at det er betalt offentlige avgifter og skatter (se pkt. 2) tillegges ingen vekt. Dette fordi de ikke er innenfor rammene for lovlige arealrelaterte momenter i dispensasjonssaker etter pbl.

Omsøkte festetomt anses som et leieforhold mellom grunneier og fester. Festetomten er ca. dobbelt så stor som omsøkt, og omfatter et like stort areal som er fulldyrket – se vedl. 5 og 15 (side 3). At den dyrkede delen av leid (festet) tomteareal ikke søkes fradelt kan ikke anses som noen fordel for bruket. Argumentasjonen under pkt. 3 vektlegges derfor ikke.

Ved fremtidig eierskifte vil søkers landbrukseiendom ha et arealgrunnlag som etter gjeldende annet lovverk (konsesjonsloven) utløser boplikt for ny eier (se gårdskart: vedl. 1). Derfor vil det være behov for to bolighus på landbrukseiendommen. Imidlertid er omsøkte hus eiet av fester – som også leier (fester) tomtearealet. Forannevnte gjør at omsøkte hus ikke kan regnes som noen formell eller reell kårbolig på gnr./bnr. 29/16. Etter pbl.⁵ er det bare momenter knyttet til arealbruk – ikke boplikt, som innenfor lovens rammer lovlig kan vektlegges i en dispensasjonssak. Behov for fremtidig kårbolig på landbrukseiendommen kan derfor ikke vektlegges i dispensasjonssaken.

Fordelene ved å gi dispensasjon er ikke større enn ulempene

Det er et faktum at det innenfor omsøkte del av festetomten ikke er jordbruksareal – se markslagskartet: vedl. 5. Fradelingen er derfor ikke i konflikt med den jordvernstrategi som er vedtatt nasjonalt, fylkeskommunalt eller den nylig vedtatte kommunale. Dette er en landbruksmessig fordel som også må vektlegges i totalvurderingen.

Lovens formål er også at den skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner (jf. pbl. §1-1). Potensialet for langsiktige uheldige driftsmessige følger av selvstendig boligeiendom som grenser til dyrket jordbruksareal og ligger svært nær gårdstunet, anses som så stort at fradeling av boligtomten ikke kan anses som driftsmessig bærekraftig for bruket.

KONKLUSJON

Dispensering vil medføre økt fragmentering med ny boligtomt, og kan også medføre uheldig presedens for fradeling av festetomter i LNF-områdene (se vedl.2). Det er landbruksmessig fordelaktig at fradeling ikke kommer i sterk konflikt med vedtatt jordvernstrategi. Totaliteten av; uønsket økt fragmentering, uheldig presedens for festede tomter i LNF-området og driftsmessige uheldige følger, gis avgjørende vekt. Fordelene ved å dispensere er derfor ikke større enn ulempene. Vesentlig landbrukshensyn settes derfor til side om det dispenseres. Derfor mener kommunen at det med hjemmel i pbl. § 19-2 andre ledd første punktum ikke kan gis dispensasjon for fradeling av omsøkte del av festet boligtomt. Forhold knyttet til fremtidig boplikt ved eierskifte kan etter regelverket ikke lovlig vektlegges.

Klage

Klagefristen er tre uker. Tillatelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av parter i saken.

⁵ Pbl. – Plan- og bygningsloven.

GEBYRSKJEMA

Saksnr.: 19/7320-3

Gnr/bnr: 29/16

Med hjemmel i Karmøy kommunes gebyrregulativ for behandling av søknader etter plan- og bygningsloven er det regnet ut følgende gebyr/refusjon:

TILTAK	Gebyrpunkt	Areal	Faktor	Sats	Gebyr

BEHANDLING/TJENESTE	Gebyrpunkt	Areal	Faktor	Sats	Gebyr
Endring av tillatelse					
Dispensasjon, avslag pbl. § 11-6. Ikke oversendt fylkesmannen			1	6475,-	6475,-
Midl. brukstillatelse					
Igangsettingstillatelse					
Ferdigattest					

DELSUM	6475,-
---------------	---------------

TILLEGSGEBYR	Gebyrpunkt	Ant. timer	Timesats	Gebyr
Timearbeid				

REFUSJON	Gebyrpunkt	Tot. gebyr- min. sats	Procentsats	Beløp

TOTALT GEBYR	6475,-
---------------------	---------------

For mer informasjon, se gjerne www.karmoy.kommune.no/egenbetaling/

05.03.2020

dato

Helge Hustoft
saksbehandler