



Jane Ingunn Holgersen
Hemnesvegen 30

4272 SANDVE

Dato: 14.10.2014
Saksbeh: Helge Hustoft
Saksnr: 14/2290-5
Løpenr: 45257/14
Arkivkode: GNR 26/16
Deres ref:

AVSLAG PÅ SØKNAD OM DISPENSASJON FOR 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 saknr. 923/14

VEDTAK:

I medhold av gitt delegasjonsmyndighet og plan- og bygningslovens § 19-2 avslår teknisk sjef dispensasjon fra kommuneplanens arealanvendelse til LNF-formål for fradeling av bolighus nr. 2 på gnr./bnr. 29/16, jfr. samme lovs § 11-6 - samt utredning og vurdering av saken.

Teknisk etat behandlet denne sak etter myndighet tildelt etaten.

Med hilsen

Kjell B. Gilje
forvaltningssjef
e.f.

Helge Hustoft
saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og krever derfor ingen signatur.



Vedlegg:

1. Oversiktskart
2. Situasjonsskart.
3. Markslagskart, gårdstun.
4. Dispensasjonssøknad.
5. Kartutskrift, naturbase.no
6. Gårdskart.
7. Ortofoto.

Kopi til:

Advokat Magnus H. Nereng, Postboks 303, 4291 KOPERVIK

SAKSFREMSTILLING:

Det foreligger søknad fra Jane Ingunn Holgersen om å dele bolighus nr. 2 fra landbrukseiendom med hovedbruksnr. gnr./bnr. 29/16 – slik det fremgår av vedlagte situasjonskart (se vedl. nr. 2). Advokat Magnus Håvås Nereng søker om dispensasjon på vegne av eier (se vedl. nr. 4).

KOMMUNEPLAN:

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

REGULERING:

Ikke regulert område.

VURDERING:

VURDERING ETTER LOV OM FORVALTNING AV NATURENS MANGFOLD:

Naturmangfoldloven (nml.) trådte ikraft 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 MD¹ fremgår det at vurdering og vektlegging av prinsippene skal fremgå dersom naturmangfoldet berøres.

Ved søk i den kartbaserte digitale nettkilden "naturbase.no" er det på eiendommen ikke funnet viktige naturmangfoldsverdier som kan bli berørt av omsøkte fradeling av bolighus nr. 2 (se vedl. nr. 5). I miljørapport 5/2010 for Haugalandet² er området Hemnes-Laksodden-Sandhåland omtalt med verdi A for artsmangfold. 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 AV DISPENSASJON ETTER PBL.

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

Regelverket som gjelder LNF-områdene tillater bare deling/bygging når formålet med tiltaket har tilknytning til "stedbunden næring". Begrepet "stedbunden næring" er knyttet til bygninger, anlegg eller bruk som det av hensyn til næringsdriften er nødvendig å plassere på stedet. Veilederen "Plan og Bygningsloven og Landbruk Pluss" definerer etablering av ny selvstendig boligeiendom som klart utenfor rammene for LNF-formål i kommuneplanen (jfr. s. 6 i T-1443 av juni-2005). Omsøkte fradeling av bolighus nr. 2 til ny selvstendig boligeiendom er derfor i strid med arealanvendelsen til LNF i gjeldende kommuneplan (jfr. pbl. § 11-6, rettsvirkningen av kommuneplanens arealdel). Delingstillatelse kan derfor ikke gis dersom det ikke først er gitt dispensasjon fra LNF-formålet. Arealbruken i kommuneplanen har vært vurdert gjennom en omfattende beslutningsprosess hvor alle berørte sektorer og interesser har hatt anledning til å delta. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike gjeldende 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 § 19-2 at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Dersom forannevnte hensyn blir vesentlig tilsidesatt, skal det etter pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum ikke foretas en samlet vurdering av hvorvidt fordelene er klart større en ulempene.

¹ Planjuss 1/2012 fra jan.-12; s. 5 – samt: Veileder T-1514, fra jan.-12; s. 14 m.fl.

² Se rapport: Kulturlandskap og biologisk mangfold på Haugalandet – ISSN-nr. 0802-8427 (des.-10).

Advokat Nereng's gjennomgang av historisk bakgrunn for søknaden oppsummeres i disse pkt.:

1. Det ble den 16.11.71 opprettet et feste for Reidun Holgersen (RH) for å sikre hennes rettighet – som var deler av eiendommen i gave fra sine foreldre (Jørgen M. Hemnes og hustru).
2. RH har etter dette bygget hus og opparbeidet hage rundt boligen – hvor hun har sitt bosted.
3. Malvin Hemnes (MH) – bror av RH fikk den 1. juni 1976 overskjøtet eiendommen i fellesskap med RH.
4. Jane Ingunn Holgersen (JIH) – som er datter av RH, har nå overtatt som eier, og søknad fremmes for å sikre RH's rettigheter.

Teknisk sjef viser til dispensasjonssøknaden for nærmere detaljer om bakgrunnen (se vedl. 4; side 1 og 2).

Argumentasjonen fra advokat Nereng for dispensasjon sammenfattes i følgende pkt.:

1. Fradeling vil ikke medføre at jordbruksarealer går tapt.
2. Historikken i saken viser at det i over 40 år har vært etablert egen eiendom, og derfor vil ikke dispensasjon medføre presedens eller være forskjellsbehandling.
3. Dersom nåværende eier JIH skulle få økonomiske problemer (konkurs nevnes) vil RH ikke ha rett til å ha bolighuset stående ved et kreditorbeslag. Dette er en stor risiko for RH.
4. At omsøkte bolighus allerede er sikret veg, vann og avløp taler for dispensasjon.

Det vises til vedlagte søknad om dispensasjon for nærmere detaljer fra advokat Nereng's argumentasjon

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. 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 5: Syre-Risdal-Ferkingstad-Ådland, i et viktig jordbruksområde. Dette gir øket planmessig tyngde til at landbruket må hensyntas i saken.

Bolighuset grenser i sør til dyrket jord, og beliggenheten er svært nær gårdstunet (se vedl. nr. 3). Teknisk sjef mener at denne nærheten over tid kan gjøre det særlig påregnelig med uheldige bindinger for landbruksdriften dersom det etableres en selvstendig boligeiendom. Dette gjelder potensielle interessekonflikter knyttet til både støy fra driftsbygning, maskinell drift og beitedyr – samt lukt ved gjødselspredning. Etter teknisk sjefs mening har forannevnte momenter stor vekt fordi de inngår i det som skal vurderes under fellesbetegnelsen «landbrukets langsiktige rammevilkår» i dispensasjonssaken.

Når det gjelder advokat Nereng's argumentasjon under pkt. 1, medfører det ikke riktighet at jord ikke går tapt dersom fradeling godkjennes. Teknisk sjef viser i den forbindelse til situasjonskart med omsøkte parsellgrenser (se vedl. nr. 2), og at det av markslagskart og flyfoto (ortofoto) fremgår at betydelige arealer innenfor omsøkte tomtegrense er dyrket (se vedl. nr. 3 og 7). Teknisk sjef viser til omtalte brev fra statlig myndighet angående kommunenes ansvar for å begrense omdisponering av jordressursene, og mener derfor at også jordvern er innenfor de formelle rammene for hva som skal dispensasjonsvurderes. Fradelingen medfører avgivelse av ca. 1,0 da dyrket jord fra landbruk til bolig, og er derfor et moment med tyngde i saken.

Teknisk sjef mener at bosetting er et sentralt hensyn i saken. Det må her skilles mellom evt. generelle samfunnsbehov for bosetting uten tilknytning til landbruk og de behov landbruks-eiendommen har for bolighus. På Hemnes er det i nåværende kommuneplan ikke avsatt areal til boligbygging (se vedl. nr. 1). Teknisk sjef vil derfor fremheve at det ikke er ønskelig med annen etablering av boligbebyggelse/selvstendige boligeiendommer enn det som landbrukshensynet krever. Samfunnsmessig boligbehov uten

landbrukstilknytning er derfor ikke til stede.

Landbrukseiendommen har et arealgrunnlag over 25 da dyrket jord (se vedl. nr. 6) som gjør at det etter annet lovverk (konesjonsloven) vil være en personlig boplikt ved fremtidig eierskifte. Teknisk sjef mener derfor at boligbehovet ved fremtidig eierskifte inngår i det langsiktige landbrukshensynet som skal vurderes i behandlingen av søknad om dispensasjon etter pbl. Boligbehov ved eierskifte knyttet til to bolighus på den selvstendige landbrukseiendommen har derfor vekt i totalvurderingen av landbrukshensynet.

Teknisk sjef vil til pkt. 2 bemerke at bolighus på festet tomt formelt sett ikke er en selvstendig etablert eiendom fordi tomtgrunnen ikke er selveiende. Når det gjelder advokat Nereng's fremstilling av drøyt 40 år med festehistorikk, kan dette ikke gis noen vekt. Dette fordi festekontrakt er et privatrettslig eierforhold til bygningen som faller utenfor de formelle rammene i pbl. for hva som skal vurderes i en dispensasjonssak. Teknisk sjef er derfor ikke enig i advokat Nereng's fremhevelse av at et festeforhold påvirker presedensdannelse og forskjellsbehandling i denne dispensasjonssaken.

Under pkt. 3 fremheves det hvilken risiko det er for Reidun Holgersen (RH) at boligen ikke står på selveiende grunn. Dette vurderes som privatrettslige og privatøkonomiske forhold som klart er utenfor de formelle rammer pbl. setter for hva som skal hensyntas i dispensasjonssaker. Teknisk sjef vil her også vise til vedlagte privatrettslig avtale (se vedl. nr. 4; side 5), hvor det tydelig fremgår at RH var klar over at inngåtte festekontrakt (fra 16.11.71) ikke kunne forplikte offentlig myndighet til å gi delingstillatelse. Det er også et helt sentralt forvaltningsmessig prinsipp at private avtaler (festekontrakter og andre avtaler) ikke kan forplikte offentlig myndighet til å dele fra arealer når dette er i strid med gjeldende vedtatte planer for arealanvendelse. Advokat Nereng's argumentasjon angående risiko kan derfor ikke vektlegges.

Teknisk sjef vil til adv. Nereng's argumentasjon under pkt. 4 bemerke at eksisterende teknisk infrastruktur (veg, vann og avløp) ikke kan vektlegges. Dette fordi det i pbl. kapittel 27, 28 og 29 er satt lovmessige krav til teknisk infrastruktur. Videre fremgår det av pbl. kapittel 19: nærmere bestemt pbl. § 19-2 følgende om hvilke forhold som skal inngå i vurderingen av dispensasjon: *«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.»*. Det er således hensyn knyttet til LNF-formålet – ikke teknisk infrastruktur, som skal inngå i dispensasjonsvurderingen.

Dersom dispensasjon gis for fradeling av bolighus nr. 2 på omsøkte landbrukseiendom, mener teknisk sjef at dette vil gi føringer (skape presedens) for fremtidige tilsvarende saker. Konsekvensen av dette blir da lett en svært uheldig svekkelse av forutsigbarheten for landbrukets rammevilkår og den øvrige samfunnsutviklingen som arealbruken i kommuneplanen skal gi. Presedenshensyn må derfor gis stor tyngde i helhetsvurderingen.

KONKLUSJON:

Nasjonale landbrukspolitiske mål knyttet til å unngå uheldig fragmentering av områder avsatt til landbruk har stor vekt. Teknisk sjef mener at særlig hensynet til: bosetting på landbrukseiendom, drifts- og miljøhensyn – sammen med fare for uheldig presedens knyttet til planmessig forutsigbarhet i LNF-områdene, må gis tung vekt. Konsekvensen av totaliteten i dette vurderes dithen at hensynet til landbruk settes vesentlig til side. Derfor mener teknisk sjef at det med hjemmel i pbl. § 19-2 andre ledd første punktum ikke kan dispenseres for fradeling av bolighus nr. 2 på landbrukseiendom med gnr./bnr. 29/16.

Dette avslaget er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser, og kan påklages av søker, naboer, gjenboere og øvrige definerte parter i saken innen 3 uker.

GEBYRSKJEMA

Saksnr.: 14/2290-5

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:

Søknad, §20-1	
---------------	--

TILTAK	AREAL	KODE	FAKTOR	SATS	GEBYR

BEHANDLING/TJENESTE	AREAL	KODE	FAKTOR	SATS	GEBYR
Endring av tillatelse					
Gjentatt utstikking					
Dispensasjon, avslag pbl. § 19-2			1	5800,-	5800,-
Godkjenning av foretak					

DELSUM	
--------	--

TILLEGSGEBYR/AVSLAG	KODE	DELSUM	PROSENTSATS	GEBYR
Avslag				
Ulovlig arbeid				

TOTALT GEBYR	5800,-
--------------	--------

REFUSJON	KODE	TOT.GEBYR -MIN.SATS	PROSENTSATS	BELØP
Trukket søknad				

14.10.2014

dato

Helge Hustoft
saksbehandler