



Gunvor Elisabeth Skudal
Postboks 744

5503 HAUGESUND

Dato: 27.02.2020.
Saksbeh: Helge Hustoft
Saksnr: 19/5860-4
Løpenr: 13763/20
Arkivkode: GNR 143/4
Deres ref.:

AVSLAG PÅ SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM
behandling etter Plan- og Bygningsloven

Adresse:
Gnr/Bnr: 143/4
Rekvirent: Gunvor Elisabeth Skudal m/fl
Hjemmelshaver: Gunvor Elisabeth M/FL Skudal
Saken er behandlet som delegert sak nr. 156/20

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 kårbolig på gnr./bnr. 143/4.

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. Situasjonsskart (uten og med kommuneplan + markslag).
3. Dispensasjonssøknad.
4. Dispensasjon, søkers begrunnelse.
5. Kartutskrift, naturmangfold.
6. Oversiktskart, kommuneplan (+ markslag med reg.plan).
7. Delingssak gnr./bnr. 143/5 (vedl. 7 og 8).

Kopi til:

Tor Magne Larsen, Storasundvegen 129, 4260 TØRVASTAD
Stein Fredrik Larsen, Smedasundet 55, 5528 HAUGESUND

Saksfremstilling

Med fullmakt fra sine medeiere søker Gunvor Elisabeth Skudal om å dele bolighus nr. 2 fra landbrukseiendom med gnr./bnr. 143/4. Landbrukseiendommen vises på gårdskartet – vedl. 1. Omsøkte parsell er oppgitt til å være ca. 1200 m², og vises på situasjonskart og markslagskart (vedl. 2: side 2 og 3). Det foreligger etter pbl¹. egen søknad om dispensasjon fra kommuneplanens LNF-formål (se vedl. 3 og 4). Denne behandlingen er av dispensasjon etter pbl.

Kommuneplan:

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

Regulering:

Ikke regulert.

VURDERING

Vurdering etter lov om forvaltning av naturens mangfold

Etter naturmangfoldloven (nml.) § 7 skal prinsippene i §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. I følge § 8 skal offentlige beslutninger, dersom de berører naturmangfoldet, bygge på rimelig og forholdsmessig vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand samt effekten av påvirkninger. Naturmangfoldet omfatter biologisk mangfold, landskapsmessig mangfold og geologisk mangfold, jf. § 3 bokstav i.

Etter søk i den relevante digitale nettkilden «*naturbase.no*» kan kommunen ikke se at noen registrerte naturmangfoldsverdier blir berørt av omsøkte fradeling (se kartutskrift: vedl. 5). Derfor finner en at det ikke er grunnlag for ytterligere vurderinger etter de miljørettslige prinsippene i nml. § 8 t.o.m. § 12.

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 søkes i medhold av pbl. § 21-3, 2. ledd om fritak fra varsling av øvrige naboer som ikke er varslet. Det er ikke registrert innkommet noen merknader fra varslede naboer til omsøkte fradeling. Kommunen kan ikke se at noen av de uvarslede naboene får sine interesser (vann, avløp/kloakk og veg) berørt – slik at de må varsles. I henhold til pbl. § 21-3, 1. ledd gis det derfor fritak for varsling av øvrige naboer.

Uttalelser fra andre myndigheter og sektorer

Kommunen fatter vedtak etter pbl. om avslag på dispensasjon. Derfor vurderer en det som unødvendig med behandling av deling etter pbl. og jl². Følgelig er saken ikke sendt til uttale hos fylkesmannen i Rogaland eller Rogaland fylkeskommune – fordi dette bare gjøres når kommunen ønsker å dispensere.

¹ Pbl. – Plan- og bygningsloven.

² Jl. – Jordloven.

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 av søkers argumentasjon for dispensasjon:

1. Kårboligen er omgitt av et ca. 7,5 da areal - som ligger i et bolig- og industriområde.
2. Kommunen vil legge området rundt kårboligen ut til boligområde.
3. Arealet rundt boligen er ikke/lite egnet til landbruksformål. Derfor vil fradeling ikke være noen ulempe for landbruksdriften.
4. Arealet som skal følge med kårboligen er tun- og hageareal, og således er det ikke noe jordbruksareal som deles fra.
5. Boligen har stått tom i 2 år, og vil ha positiv følge for innbyggertallet dersom den kan selges som selvstendig boligeiendom.
6. Jordbruksarealene er bortleid til aktiv bonde, og av personlige grunner ønsker søker ikke å dele fra våningshuset. Søker ser heller ingen fordeler for landbruket dersom jorden selges som tilleggsjord.
7. Kårboligen binder kapital, er ulønnsom, ikke aktuell for utleie og ikke noen nødvendig del av driften på landbrukseiendommen.
8. Boligen er en del av et lite boligområde med felles løsninger for veg, vann og kloakk.
9. Søker henviser til diverse saker fra Karmøy og andre steder – som han mener at det ut fra hensyn til likebehandling må gis dispensasjon.

Kommunen viser for øvrig til dispensasjonssøknaden med tilhørende begrunnelse for nærmere detaljer (se vedl. 4 og 5).

Kommunens begrunnelse for å avslå dispensasjon fra LNF-formålet

Hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt

Søker beskriver ulemper med beliggenhet nær industri (Marine Aluminium A.S.) – samt mangeårig utvikling hvor mer og mer av landbrukseiendommen blir ekspropriert til slike regulerte formål. Delingsmyndigheten har forståelse for dette, men ikke funnet grunnlag for å ta argumentasjonen med i sin ni punkters sammenfatning. Dette fordi det ved dispensasjon etter pbl. bare er direkte momenter knyttet til arealbruken LNF i kommuneplanen som det lovlig kan tas hensyn til. Kårboligen ligger nær en eksisterende boligklynge og søker argumenterer derfor med at dette er et boligområde (se vedl. 6: side 1). I LNF-område skal landbrukshensyn ha prioritet fremfor bolig. Derfor kan ikke pkt. 1 og 2 av søkers argumentasjon vektlegges.

Søkers argumentasjon under pkt. 7 angående økonomi anses som privatøkonomiske forhold det ikke er lovlig adgang til å vurdere i dispensasjonssaken. Når det gjelder eksisterende teknisk infrastruktur (veg, vann og kloakk), er også dette momenter som faller utenfor lovens rammer for det som etter loven kan vurderes ved dispensering.

Omsøkte fradeling vil medføre økt fragmentering fordi kårboligen vil gå fra landbruk til selvstendig boligeiendom. Da kan det over tid flytte inn eier uten den forståelse for landbruksdrift som søker har. Dette er uheldig fordi kårboligen vil grense direkte til dyrket mark på tre sider, og til beite langs parsellgrensen i nord (se markslagskart: vedl. 6. side 2). Denne nærheten gjør at potensialet over tid for uheldige driftsmessige bindinger må gis særlig stor vekt. Dette gjelder lukt ved spredning av husdyrgjødsel, støy fra maskinell drift (f.eks. slått på sen kveldstid) og beitedyr o.l. som da kan bli uakseptabelt stor for landbruket. Totaliteten av forannevnte potensial for uheldige driftsmessige bindinger må gis stor vekt. Søkers argumentasjon under pkt. 3 om ikke ulemper for landbruket kan derfor ikke vektlegges.

Det er et faktum at omsøkte grenser medfører noe omdisponering av jordbruksareal. På kartet er dette målt opp til ca. 60 m² dyrket og ca. 180 m² beite (se vedl. 2: side 3). Søkers argumentasjon under pkt. 4 er derfor noe upresis, og kan derfor ikke vektlegges. Imidlertid kan parsellgrensene justeres slik at fradelingen blir innenfor det akseptable for jordvernet. Da vil dispensering ikke være i konflikt med vedtatt jordvern (nasjonalt, fylkeskommunalt og nylig også kommunal jordvernstrategi). Slik omsøkte grenser nå er, vurderes dispensering som i konflikt med jordvernet.

Ved fremtidig eierskifte vil søkers landbrukseiendom ha et arealgrunnlag langt under det som etter gjeldende annet lovverk (konsesjonsloven) utløser boplikt for ny eier (se gårdskart: vedl. 1). I luftlinje fra omsøkte kårbolig ligger det både store boligområde som er utbygget – og ubebygde. Det er således ingen «fraflyttingsproblematikk» i området hvor landbrukseiendommen ligger. Søkers argumentasjon for dispensering under pkt. 5 angående bosetting og økt innbyggertall, kan derfor ikke vektlegges.

Fordelene ved å gi dispensasjon er ikke større enn ulempene

Lovens formål er også at den skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner (jf. pbl. §1-1). Det har i mange år vært en del av landbrukspolitikken at det er bærekraftig når aktivt drevne landbrukseiendommer får styrket sitt eget arealgrunnlag. Derfor aksepteres det ikke sjelden at man ved bruksrasjonalisering deler fra våningshus og kårbolig til selvstendig boligeiendom når jordbruksareal selges som tilleggsjord. Imidlertid har søker under pkt. 6 personlige grunner for at dette ikke er ønskelig. Følgelig vil fradeling av kårboligen ikke alene gi større fordeler enn ulemper for landbruket.

Når det gjelder søkers argumentasjon under pkt. 9 knyttet til likebehandling, fremheves en sak fra 2015 – hvor bolighus ble fradelt gnr./bnr. 143/5. Det fremgår av kartet i denne saken at fradelt eiendom var regulert til annet formål enn landbruk (se vedl. 7 og 8). Følgelig kan kommunen ikke se at dette avslaget på dispensasjon medfører noen form for usaklig forskjellsbehandling. Tvert i mot er dette en saklig forskjellsbehandling grunnet helt forskjellig planstatus.

KONKLUSJON

Privatøkonomiske forhold og eksisterende teknisk infrastruktur kan ikke lovlig vurderes i en dispensasjonssak. Nasjonale landbrukspolitiske mål knyttet til å unngå uheldig økt fragmentering med bolig i randsonen mellom LNF og industri har stor vekt. Det er positivt at fradeling etter en evt. justering ikke kommer i uakseptabel konflikt med nasjonal eller kommunal jordvernstrategi. Totaliteten av potensialet for langsiktige driftsmessige uheldige følger av selvstendig boligeiendom som grenser til dyrket jordbruksareal og beite gis avgjørende vekt. Følgelig settes vesentlige landbrukshensyn til side dersom man dispenserer. Det oppnås heller ingen bruksrasjonalisering for landbruket i området gjennom salg av tilleggsjord til aktivt drevet bruk. Fordelene ved å dispensere er derfor ikke større enn ulempene. Derfor mener kommunen at det med hjemmel i pbl. § 19-2 andre ledd første punktum ikke kan dispenseres for fradeling av bolighus nr. 2.

Klage

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

GEBYRSKJEMA

Saksnr.: 19/5860-4

Gnr/bnr: 143/4

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, pbl. § 11-6			1	6475,-	6475,-
Midl. brukstillatelse					
Igangsettingstillatelse					
Ferdigattest					

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

TILLEGGSGBYR	Gebyrpunkt	Ant. timer	Timesats	Gebyr
Timearbeid				

REFUSJON	Gebyrpunkt	Tot. gebyr- min. sats	Prosentats	Beløp

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

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

27.02.2020

dato

Helge Hustoft
saksbehandler