



Sektor areal- og byggesak

Dato: 17.02.2021

Dokumentnummer: 20/5045-4

Deres referanse:

Saksbehandler: Helge Hustoft

Ellen Marie Fiskaaen

Fiskåen 20

4262 AVALDSNES

AVSLAG PÅ SØKNAD OM DISPENSASJON FOR FRADELING AV GRUNNEIENDOM
behandling etter plan- og bygningsloven

Adresse:

Gnr/Bnr:

90/3

Rekvirent:

Hjemmelshaver:

Ellen Marie Fiskaaen

Saken er behandlet som delegert sak nr.

215/21

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 bolighus nr. 2.

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

Med hilsen

Helge Hustoft
saksbehandler

Runar Lunde
areal- og byggesakssjef

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og krever derfor ingen signatur.

Vedlegg:

1. Sit.kart med kommuneplan.
2. Gårdskart, detalj gårdstun.
3. Dispensasjonssøknad.
4. Kartutskrift, naturmangfold og kulturminne.
5. Utskrift møtebok fra år 1978.
6. Flyfoto, gårdstun.

SAKSFREMSTILLING

Hva saken gjelder

Ellen Marie Fiskaaen søker om fradeling av bolighus nr. 2 på landbrukseiendom med gnr./bnr. 90/3. Omsøkte parsell med bolighus vises på situasjonskart kommuneplan (se vedl. 1). Landbrukseiendommens gårdstun vises på gårdskartet (vedl. 2). Det foreligger egen søknad om dispensasjon fra kommuneplanens LNF-formål (se vedl. 3). Det foreligger ikke dokumentasjon for rettigheter til eksisterende teknisk infrastruktur (veg, vann og kloakk). Derfor er denne behandlingen som dispensasjonssak etter pbl.

KOMMUNEPLAN

Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF).

REGULERING

Ikke regulert.

TEKNISKE ANLEGG

Behandling av delingen forutsetter at det først er gitt dispensasjon. Før delingen behandles skal tekniske forhold være dokumentert med erklæring angående rettighet til veg, vann og avløp. Det foreligger pr. dato ikke dokumentasjon for teknisk infrastruktur fordi saksbehandler har informert søker om at dette kan vente.

VURDERING

Vurdering etter lov om forvaltning av naturens mangfold - samt kulturminne

Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven - nml.) trådte i kraft den 1. juli 2009. I nml. kap. II § 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 Planjuss og praksisveileder fra MD fremheves det at vurderingen og vektleggingen av prinsippene i nml. (naturmangfoldhensynet) skal fremgå av beslutningen.¹

Etter søk i relevant digital nettkilde «*miljostatus.no*» kan kommunen ikke se at noen registrerte naturmangfoldsverdier blir berørt av omsøkte fradeling (se kartutskrift: vedl. 4). Derfor finner en at det ikke er grunnlag for ytterligere vurderinger etter de miljørettslige prinsippene i nml. § 8 t.o.m. § 12.

Kommunen kan heller ikke se at det for omsøkte parsell eller bolighuset er registrert kulturminner – se vedl. 4.

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 foreligger ikke nabomerknader til søknad om dispensasjon.

Dispensasjoner

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. I forbindelse med tidligere arveoppgjør ble selve bolighuset (ikke tomten) holdt utenfor. Ønsker derfor å ordne eierforholdet til tomten.
2. Veg, vann og kloakk er godkjent for omsøkte bolighus. Deling medfører ikke uheldige konsekvenser for dette.

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

3. Det følger ikke jordbruksareal med omsøkte tomteparsell som boligen står på.
4. Boligen ble i 1979 ikke bygget som kårbolig.
5. Konsekvensen av et avslag vil være at huset ikke blir bebodd med de uheldige konsekvenser det får for bygningen og landbrukseiendommen.

Saksbehandler viser for øvrig til dispensasjonssøknaden med tilhørende begrunnelse for nærmere detaljer (se vedlegg 3).

Kommunens begrunnelse for å avslå dispensasjon fra LNF-formålet

Hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt

Arveoppgjør er etter regelverket et privatrettslig forhold som ikke kan forplikte offentlig myndighet til å gi dispensasjon med delingstillatelse dersom vesentlige landbrukshensyn settes til side. Privatrettslige forhold ligger også utenfor den lovmessige rammen for hvilke momenter man kan vektlegge ved vurdering av dispensasjon etter pbl. § 19-2. Derfor kan søkers argumentasjon under pkt. 1 ikke vektlegges.

Før en delingssøknad kan behandles er det etter pbl.² et lovmessig krav til at det som skal bli en ny eiendom med omsøkte bolig også har fått sikret nødvendige rettigheter til eksisterende teknisk infrastruktur (veg, vann, overvann og kloakk). Det er imidlertid ikke noe lovkrav om dette ved behandling av dispensasjon etter kapittel 19 i pbl. Derfor har saksbehandler informert søker om at dokumentasjon for teknisk infrastruktur først blir nødvendig dersom dispensasjon gis, og delingssøknaden skal behandles. Innenfor de lovmessige rammene etter pbl. er det ikke lovlig adgang til å legge eksisterende teknisk infrastruktur som et av de momentene man skal vurdere i en dispensasjonssak. Følgelig kan ikke søkers argumentasjon under pkt. 2 vurderes i dispensasjonssaken.

I dispensasjonssaker - som angår bolighus i eksisterende gårdstun på landbrukseiendom i LNF-område, skal landbrukshensynet tillegges avgjørende vekt. Her er det uomtvistelig slik at beliggenheten til omsøkte bolighus medføre at det må regnes som del av gårdstunet – se gårdskart og flyfoto (vedl. 2 og 6). Søker argumenterer under pkt. 4 med at omsøkte bolighus (etablert i 1978) ikke ble bygget (godkjent) som kårbolig. Av dokumentasjon som søker vedlegger fremgår det at bolighuset er godkjent av det som den gang var fylkeslandbruksstyret. Videre fremgår det i vedtaket fra den kommunale byggetillatelsen at dette er hus nr. 2 (se vedl. 5). Følgelig må det bero på en misforståelse fra søkers side når det argumenteres med at dette ikke er kårbolig. Derfor kan dette argumentet ikke vektlegges.

Omsøkte fradeling vil medføre at en ny selvstendig boligeiendom gir økt fragmentering med bolig i LNF-området. Økt fragmentering kan over tid gi vanskeligere driftsmessige rammevilkår for landbruket. Sett i et mer langsiktig tidsperspektiv er det ikke usannsynlig at det på den selvstendige boligeiendom kan bli eier uten den tilknytning/forståelse for landbruksdrift som nåværende beboer antakelig har. En fradelt boligparsell vil ligge svært nær gårdstunet, og få eiendomsgrenser nær dyrket mark (se vedl. 2 og 6). Denne nærheten gjør at omsøkte fradeling sett i et langsiktig tidsperspektiv vurderes til å ha stort potensialet for økte driftsulemper, noe som derfor må gis betydelig vekt. Nevnte driftsulemper knyttes særlig til potensial for uakseptable bindinger og interessekonflikter knyttet til: gjødselsøl på adkomstveg, lukt fra spredning av husdyrgjødsel, problemer knyttet til inngjerding av beitende husdyr, støy fra; husdyr, driftsbygning og maskinelt arbeid på jorden i vekstsesongen. Nåværende eier (og søker) har i mange år leid bort eiendommens jordbruksareal. I et langt tidsperspektiv kan det med ny eier bli aktuelt med driftsmessige omlegginger (at man selv vil starte selvstendig drift). Derfor er det særdeles viktig at en fremtidig selvstendig drift ikke får bindinger knyttet til at en ny selvstendig boligeiendom svært nær gårdstunet og dyrket jordbruksareal forhindrer/vanskeliggjør dette.

Søkers driftsenhet (gnr. 90 bnr. 3 og 25) har et arealgrunnlag som etter annet lovverk vil medføre personlig boplikt for ny eier (se gårdskart vedl. 2). Ved fremtidig eierskifte på omsøkte landbrukseiendom - hvor eier f.eks. selv har husdyrdrift, er det nødvendig at eiendommen har to bolighus. Dette fordi at foreldregenerasjonen ved eierskifte til barn fremdeles får beholde sitt bosted på gården, og ikke blir tvunget til å flytte. Derfor er også begrepet «kårbolig» brukt om bolighus 2. Ved eierskifte med husdyrdrift kan det også være en driftsmessig fordel at driften «sømløst» (gradvis) overføres til neste generasjon. Foreldregenerasjonen kan også være en ressurs som kan avlaste i særlig arbeidskrevende perioder på et husdyrbruk (f.eks. slått/innhøsting osv.)

² Pbl. – Plan- og bygningsloven.

Forannevnte momenter angående drift og boligbehov inngår i totalvurderingen av hvorvidt planhensyn knyttet til landbruk settes vesentlig til side.

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). Potensialet for langsiktige uheldige driftsmessige følger av selvstendig boligeiendom svært nær brukets gårdstun og nær dyrket areal, vurderes som så stort at fradeling av bolighus nr. 2 ikke kan anses som driftsmessig bærekraftig for bruket.

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. Det fremgår av sit.kart og flyfoto at omsøkte parsell ikke vil medføre at det avgis jordbruksareal. Det anses som en fordel at fradelingen ikke berører dyrket mark, fordi det ville vært i sterk konflikt med vedtatte jordvernstrategi og jordvernet. Søkers argumentasjon under pkt. 3 må derfor gis vekt. Imidlertid kan fravær av konflikt med jordvernet ikke isolert sett være avgjørende i denne saken.

På en landbrukseiendom med to bolighus er det normalt at man i en mellomperiode - hvor bare foreldregenerasjonen bebor eiendommen, ikke har boligbehov for 2 bolighus. For å løse utfordringer knyttet til bruk og vedlikehold er det heller ikke uvanlig at man f.eks. leier ut boligen eller at familie får bruke bolighuset mot å vedlikeholde og stå for de øvrige driftsutgiftene til huset. I dispensasjonssaker er det kun lovlig adgang til å vurdere momenter knyttet til arealbruk. Følgelig kan ikke bruk og vedlikehold av et bolighus tas med i avveiningen av momenter for og mot dispensasjon. Således kan søkers argumentasjon under pkt. 5 verken vurderes som en fordel eller ulempe ved dispensering.

KONKLUSJON

Personlige forhold knyttet til arvemessige forhold, kan etter regelverket ikke lovlig vektlegges i en dispensasjonssak. Nasjonale landbrukspolitiske mål knyttet til å unngå uheldig fragmentering med bolig i LNF-områdene har stor vekt. Det er positivt at fradeling ikke kommer i sterk konflikt med nasjonal eller kommunal jordvernstrategi. Potensial for langsiktige driftsmessige uheldige følger av selvstendig boligeiendom svært nær gårdstun og jordbruksareal – samt landbrukseiendommens boligbehov, gis avgjørende vekt. Totalvirkningen av forannevnte medfører at vesentlige landbrukshensyn settes til side. En kan i et mer langsiktig tidsperspektiv heller ikke se at fradeling av bolighus nr. 2 er driftsmessig bærekraftig. 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.

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 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. <i>Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen.</i> 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, Landbruksavdelingen, postboks 167, 4291 Kopervik. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
Klageinstans	I de fleste saker er det Hovedutvalg teknisk og miljø eller Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans. I noen saker er det formannskapet eller kommunestyret som er klageinstans.
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. Ta i tilfelle kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers.
Kostnadene med klagesaken	Det er mulig å få dekket ekstra kostnader i forbindelse med klagesaken, for eksempel til advokathjelp. 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. Hvis det er trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekking 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. Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen.