



KARMØY KOMMUNE

Arve Henning Hystad

Dato: 01.12.2021

Postboks 57

Dokumentnummer: 21/4316-6

4291 KOPERVIK

Deres referanse:

Saksbehandler: Helge Hustoft

Dnr. 62 bnr. 15 - Avslag dispensasjon for fradeling av boligtomt

behandling etter plan- og bygningsloven

Saken er behandlet som delegert sak nr. 1847/21

VEDTAK

I medhold av gitt delegasjonsmyndighet – og § 19-2 i plan- og bygningsloven avslås det for omsøkte boligparsell dispensasjon fra pbl. § 11-6 kommuneplanens arealanvendelse til LNF-område.

Sektor areal- og byggesak har behandlet saken etter myndighet tildelt sektoren.

Med hilsen

Runar Lunde
areal- og byggesaksjef

Helge Hustoft
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

1. Oversiktskart med kommuneplan.
2. Gårdskart gnr. 62 bnr. 5 m.fl.
3. Situasjonsskart.
4. Søknad om dispensasjon
5. Begrunnelse, anmodning om flytting av parsell.
6. Ortofoto.

SØKNAD OM DISPENSASJON FOR FRADELING PÅ GRUNNEIENDOM GNR/BNR 62/5

SAKSFREMSTILLING:

Arve Henning Hystad søker om å dele en boligtomt fra sin landbrukseiendom med gnr./bnr. 62/5 – slik det fremgår av situasjonskartet (vedlegg 3). Det foreligger egen dispensasjonssøknad (vedlegg 4).

KOMMUNEPLAN:

Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område).

REGULERING:

Ikke regulert område.

Nabomerknader

Det er ikke registrert innkommet noen merknader til omsøkte dispensasjon fra varslede naboer.

VURDERING:

Vurdering etter lov om forvaltning av naturens mangfold og av kulturminne:

Det er ikke registrert noe verdifullt naturmangfold i området hvor tomten søkes fradelt – se gårdskart: vedl. 2. Kommunen mener derfor at det ikke er grunnlag for ytterligere vurderinger etter de miljørettslige prinsippene i nml. § 8 t.o.m. § 12.

Gårdskartet viser heller ikke noen registrerte kulturminner på omsøkte areal – se vedl. 2.

Vurdering etter plan- og bygningsloven:

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.

Søkers argumentasjon for dispensasjon fra LNF-formål, punktvis:

1. Haugaland Kraft (HK) ønsker å legge flere høyspentkabler i grunnen på gnr./bnr. 62/15 som søker planlegger brukt til fremtidig boligtomt.
2. Ønsker å få omsøkte parsell som ny fremtidig tomt – i stedet for gnr./bnr. 62/15 som blir uegnet for boligbygging.

For nærmere detaljer viser en til dispensasjonssøknad og søkers begrunnelse i anmodningen om flytting av utskilt parsell med gnr./bnr. 62/15 – vedl. 4 og 5.

Kommunens begrunnelse for å avslå dispensasjon fra kommuneplanens LNF-formål

Det er i loven satt klare rettslige rammer for at det kun er planmessig arealrelaterte momenter som lovlig kan vurderes i en dispensasjonssak etter pbl. § 19-2. Følgelig kan søkers argumentasjon under pkt. 1 og 2 ikke vektlegges. Dette fordi de må anses som privatrettslige forhold mellom søker (grunneier) og kraftselskapet – hvor søker ønsker kompensasjon for det han mener er tapet av en fullverdig boligtomt på gnr. 62 bnr. 15.

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Landbrukshensynet skal i landbruksområder tillegges stor vekt i saker som angår arealbruken. Planmessig sett ligger omsøkte boligparsell i kommuneplanens LNF-område. Dette gjør at landbrukshensyn skal ha stor vekt.

Beliggenheten til omsøkte tomt er ca. 200 meter fra Amlandsfeltet - som er et større regulert boligfelt – se vedl. 1. Det er av hensyn til arealplanenes forutsigbarhet som verktøy for styringen av samfunnets utvikling viktig med tydelige grenser mellom boligområde og LNF. En utstrakt dispensering i slike områder kan over tid medføre en uønsket svekkelse av vedtatte arealplaner.

Gårdskart og ortofoto (flyfoto) viser at tomten i sør vil grense til dyrket mark, og i øst til innmarksbeite på søkers landbrukseiendom – se vedl. 2 og 6. Vesentlige landbrukshensyn er knyttet til at det over tid ikke blir økt fragmentering med flere selvstendige boligeiendommer i LNF-områdene. Dette fordi fragmentering over tid kan gi vanskeligere driftsmessige rammevilkår for landbruket fordi det lettere kan oppstå konflikter mellom bolig og landbruk. Slike konflikter er ikke sjelden knyttet til blant annet lukt fra spredning av husdyrgjødsel, støy fra maskinell drift til ulike tider av døgnet og beitende husdyr. Etablering av en ny tomt med nevnte nærhet til jordbruksareal i drift, vurderes derfor i et lengre tidsperspektiv som å kunne medføre uheldige begrensninger for landbruket fordi driften er avhengig av å få utnyttet vekst- og beitesesongen.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart 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 langsiktig økning i uheldige driftsmessige følger vurderes også som uheldig for den bærekraftige utviklingen.

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.

Gårdskart og flyfoto viser at fradeling ikke medfører avgang av dyrket mark som medfølger boligeiendommen. Fradelingen er således ikke i konflikt med de vedtatte strategier for jordvern. Hadde det vært tilfelle, kunne jordvernensyn isolert sett vært avgjørende for at vesentlige planhensyn ble tilsidesatt ved dispensering.

KONKLUSJON

Fradeling til en ny selvstendig boligeiendom gir økt uønsket fragmentering med bolig i LNF-området. Dette har stor vekt. I den helhetlige vurderingen er også følgende vektlagt: potensial for økte driftsmessige ulemper for tilgrensende landbruksdrift, at dispensering kan medføre uønsket presedens for fremtidige saker i randsonen mellom bolig og landbruk og at fordelene med dispensering ikke er klart større enn ulempene. Dette har samlet avgjørende vekt for at vesentlige planrelaterte landbrukshensyn settes til side. Derfor mener kommunen at det med hjemmel i pbl. § 19-2 andre ledd første punktum ikke kan dispenseres for fradeling av omsøkte boligtomt.

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 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.
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, sektor areal- og byggesak Landbruksavdelingen, Rådhuset, postboks 167, 4291 KOPERVIK. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
Klageinstans	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.
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. 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.
Kostnadene med klagesaken	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.
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 (regjeringen). Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen.