



Karmøy kommune
Postboks 167
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler

Tor Magne Grønnestad, 51568947
tomgr@statsforvalteren.no

Klageavgjørelse i byggesak - gnr. 62 bnr. 5, Høgåsvegen 16, Karmøy kommune - tiltakshaver: Arve Henning Hystad og Liv Judith Ferkingstad

Tiltakshaver har påklaget kommunens vedtak om avslag på søknad om fradeling av boligtomt. Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak.

Vi viser til kommunens oversendelse av 09.05.2022.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad om dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanen for fradeling av eiendom til boligformål.

Karmøy kommune fattet 01.12.2021 følgende 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."

Vedtaket ble påklaget av tiltakshaver i e-post datert 13.12.2021. Klager anfører i det vesentlige at gnr. 62 bnr. 5 vil bli uegnet for boligbygging dersom Haugaland Kraft skal legge høyspentkabler gjennom eiendommen. Fradelingen medfører at kraftkablene i planlagt trasé. Klager vil ikke akseptere kraftkabler over eiendommen med mindre omsøkt fradeling kan gjennomføres. Klager anfører videre at omsøkt tomteareal ikke er matjord, hvilket gnr. 62 bnr. 5 er. Fradelingen vil derfor være mer i tråd med kommunens jordvernstrategi enn dagens løsning. Klager anfører også at den landbruksmessige betydningen i området er redusert som følge av regulering og utbygging av Amlandsfeltet.

Karmøy kommune behandlet klagen 03.05.2022 og opprettholdt kommunens tidligere vedtak.

Statsforvalteren viser for øvrig til sakens dokumenter.



Statsforvalterens vurdering

Statsforvalteren legger til grunn at klagerne har klagerett og at klagefristen er overholdt, jf. forvaltningslovens (fvl.) kap. VI og plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9.

Ved behandling av klagen kan klageinstansen prøve alle sider av saken og ta hensyn til nye omstendigheter, jf. forvaltningsloven § 34 andre ledd. Klageinstansen kan selv treffe nytt vedtak i saken eller oppheve det og sende saken tilbake til kommunen for hel eller delvis ny behandling.

Søknadsplikt og planstatus

Opprettelse av ny grunneiendom krever tillatelse av kommunen etter pbl. § 20-2, jf. § 20-1 bokstav m. Kommunen skal gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med plan- og bygningslovgivningen, jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Eiendommen er i arealdelen til kommuneplan for Karmøy kommune 2014-2023, vist med landbruks,- natur- og friluftsmål (LNF).

Tiltaket krever dispensasjon fra arealformålet i kommuneplanen. Etter pbl. § 19-1 kan dispensasjon gis etter grunngitt søknad.

Søkeren skal opplyse om hvilke forhold som taler for at dispensasjon kan bli gitt. Tiltakshaver har opplyst at Haugaland Kraft planlegger en trasé som går over gnr. 62 bnr. 5, hvilket gjør boligbygging på eiendommen vanskelig. Tiltakshaver anfører at omsøkt eiendom ikke er egnet som matjord, slik gnr. 62 bnr. 5 er, og at omsøkt eiendom derfor vil være bedre egnet enn gnr. 62 bnr. 5.

Dispensasjonsvilkårene

Vilkårene for å kunne gi dispensasjon fremgår av pbl. § 19-2. Søknaden må vurderes i forhold til de offentlige hensyn som skal ivaretas gjennom plan- og bygningsloven og den aktuelle planen, og spesielt hensynet til en forsvarlig og fornuftig areal- og ressursdisponering. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Når det gjelder dispensasjon fra arealplaner har departementet i tilknytning til pbl. § 19-2 uttalt følgende i Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242:

«Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Innstrammingen er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.»

Statsforvalteren legger til grunn at departementets uttaler ovenfor innebærer at det generelt skal vise tilbakeholdenhet med å dispensere fra arealplaner også når de rettslige vilkårene i pbl. § 19-2 er til stede, jf. til Sivilombudets uttale i SOM-2019-589.



Vurdering av dispensasjonsvilkårene

Det første spørsmålet er om dispensasjon vesentlig tilsidesetter hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, formålsbestemmelsen i pbl. § 1-1 eller nasjonale eller regionale interesser.

Gjennom å avsette det aktuelle området til LNF-formål i kommuneplanen, har kommunen valgt å sette hensynet til allmenne interesser foran private interesser, som for eksempel fradeling av boligeiendommer. Arealformålet skal ivareta flere interesser, men spesielt viktig er det å støtte opp under landbruket. Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygde, men hvor det kan gis tillatelse til tiltak som fremmer arealformålet, som for eksempel landbruksvirksomhet. Det er ikke bosettingshensyn i området, og bosetting skal som hovedregel skje innenfor områder avsatt til boligformål og gjennom plan.

Hensikten med fradeling av eiendom til boligformål er i denne saken å sikre en bebyggelig eiendom hvor fremføring av kraft ikke vil gå tvers over boligeiendommen. En slik fradeling vil skape en fritt omsettelig boligeiendom i et landbruksområde, som bidrar til å svekke arealformålet i området. Statsforvalteren viser til at arealbruk fastlegges i et mer permanent perspektiv, mens eierforhold vil være skiftende.

Tiltakshaver viser til at omsøkt eiendoms plassering ikke vil føre til en oppstyking eller svekkelse av tilgjengelig matjord. Selv om omsøkt eiendom ligger i ytterkanten av eksisterende eiendom, er den en del av et større sammenhengende LNF-område der landbruksinteresser skal prioriteres.

Fradelingen vil kunne bidra til å tilrettelegge for flere boligeiendommer til fortrengsel for landbruket, hvilket på sikt kan føre til konflikt mellom bolig- og landbruksinteressene. Statlige føringer peker også på at jordvern skal prioriteres mer enn før, også når kommunen behandler enkeltsaker. Vi viser også til pbl. § 19-2 hvor det fremgår at det i dispensasjonsvurderingen skal legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for jordvern.

Den klare hovedregelen er at planer skal følges til de oppheves eller endres. Både for å sikre helhetlig utbygging, og for å ivareta hensynet til medvirkning, demokrati og forutberegnelighet, er det viktig at planer endres i samsvar med reglene for arealplan og ikke ved enkeltdispensasjoner. Kommuneplanen har en tydelig jordvernstrategi og kommunen er tydelige på at fradeling vil medføre vesentlig tilsidesettelse av hensynene i planen. En dispensasjon i saken vil kunne bidra til å undergrave kommuneplanen som informasjons- og styringsverktøy.

Statsforvalteren finner at hensynene bak bestemmelsen og nasjonale interesser vil bli vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon gis. Begge vilkårene for å gi dispensasjon må være oppfylt for at kommunen skal ha anledning til å innvilge søknad om dispensasjon. I og med at et av de kumulative vilkårene for å gi dispensasjon ikke er oppfylt, går vi ikke nærmere inn på vurderingen av om fordelene er klart større enn ulempene.

Statsforvalteren har ikke vesentlige merknader til kommunens lovforståelse og skjønn og opprettholder kommunens vedtak.

Vedtak følger på neste side:



Vedtak:

Statsforvalteren stadfester kommunens vedtak av 01.12.2021.

Klagen tas ikke til følge.

Vedtaket kan ikke påklages til overordnet forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Christina Tangen Bendikssen (e.f.)
fagleder/juridisk seniorrådgiver

Tor Magne Grønnestad
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Arve Henning Hystad

Postboks 57

4291

Kopervik