

John Johnsen

Dato: 23.06.2022

Stølshaugen 4

Dokumentnummer: 22/1029-5

4274 STOL

Deres referanse:

Saksbehandler: Helge Hustoft

Gnr. 25, bnr. 35 - Dispensasjon og deling tilleggsareal grunneiendom - Langåker

behandling etter plan- og bygningsloven.

VEDTAK

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra: pbl. § 11-6 – kommuneplanens LNF-formål. Dispensasjonen gjelder endret tilleggsareal (P1) på gnr./bnr. 25/35 – se situasjonskart datert 26.04.22 og utredning av saken.

I medhold av plan- og bygningslovens § 26-1, § 20-1 første ledd, bokstav m) og § 11-6, godkjenner kommunen fradeling av et tilleggsareal på ca. 180 m² fra gnr./bnr.25/35 – slik det fremgår av endret situasjonskart datert 26. april 2022, samt utredning og vurdering av saken.

Delingstillatelse er gitt med følgende vilkår:

Tilleggsarealet skal – slik det fremgår av mottatte krav om sammenføring, innen 6 mnd. fra vedtaksdato overdras til eier av gnr./bnr. 25/84 – samt sammenføres med denne eiendommen.

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

Med hilsen

Runar Lunde
areal- og byggesaksjef

Helge Hustoft
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Torbjørn Lindtveit

STØLSHAUGEN 18

4274

STOL

Vedlegg:

Sit.kart med kommuneplan (endring pr. 26.04.22)

1. Situasjonsskart, endret pr. 26.04.22.
2. Gårdskart detalj (med naturmangfold og kulturminne).
3. Dispensasjonssøknad.
4. Situasjonsskart - revidert forslag.
5. Flyfoto 2021 – Oversikt.

SØKNAD OM DISPENSASJON FOR FRADELING AV GRUNNEIENDOM GNR/BNR 25/35

Saksopplysninger – hva søknaden gjelder

Areal 1 som skal fradeles: tilleggsareal.

Parsell nr. 1: ca. 180 m² - se vedl. 1, skal sammenføres med boligeiendom: gnr./bnr. 25/84.

Plangrunnlag

Plantype: Kommuneplan.

Planformål: LNF – Landbruks-, Natur- og Friluftsmål.

Lovgrunnlag

Fradeling av eiendom er søknadspliktig etter pbl § 20-1, første ledd, bokstav m). Etter pbl § 26-1 skal eiendom ikke deles eller opprettes på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot lov, forskrift eller plan.

Tilleggsareal til eksisterende selvstendig boligeiendom er i strid med LNF-formålet i kommuneplanen.

Delingstillatelse forutsetter derfor at det først er gitt dispensasjon. Behandlingen av P1 er derfor først av søknad om dispensasjon etter pbl.

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.

Nabovarsling

Det foreligger ingen merknader til nabovarslingen.

Uttale fra sektormyndigheter

Tilleggsarealet har en størrelse og form som gjør at delingsmyndigheten ikke har funnet grunnlag for oversendelse til uttale fra SFR¹ angående dispensasjon.

Gårdskart detalj – med kulturminne og naturmangfold (se vedl. 2), viser heller ikke at noen interesser knyttet til kulturminne blir berørt. Følgelig er saken ikke sendt RFSK² for uttale.

Vurdering av naturmangfold og kulturminne

Gårdskart detalj – naturmangfold og kulturminne har ingen registreringer av naturmangfold eller kulturminne (se vedl. 2). I rapporten «*Kulturlandskap og biologisk mangfold på Haugalandet*» av Anders Lundberg³ er området på Langåker – hvor parsellen ligger, ikke omtalt. Det er derfor ikke grunnlag for ytterligere vurderinger etter de miljørettslige prinsippene i nml. § 8 t.o.m. § 12. Delingsmyndigheten kan heller ikke se at kulturminnehensyn er til hinder for omsøkte fradeling.

Vurdering av dispensasjonssøknad

Fradeling av P1 som tilleggsareal til selvstendig boligeiendom er i strid med pbl. § 11-6; LNF-formålet i kommuneplanen. Dispensasjon er derfor forutsetningen før det kan gis delingstillatelse.

Punktvis oppsummering, begrunnelse for dispensasjon

1. Areal til bygging av ny garasje som holder dagens standard.
2. Hobbybasert virksomhet knyttet til veteran MC og bil trenger mer plass.

Delingsmyndigheten viser til dispensasjonssøknaden for nærmere detaljer – se vedl. 3.

Samlet dispensasjonsvurdering

I LNF-områdene skal det etter pbl. § 11-6 tas særlig hensyn til landbruks-, natur- og friluftsinnteressene. Disse hensynene skal ikke bli vesentlig tilsidesatt om dispensasjon gis.

¹ SFR – Statsforvalteren i Rogaland.

² RFSK – Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv.

³ Kulturlandskap og biologisk mangfold på Haugalandet – ISSN-nr. 0802-8427 (des.-10).

Delingsmyndigheten har forståelse for de personrelaterte behov som kjøper har. Imidlertid vil en fremheve at i LNF-områdene skal landbrukshensyn – inkludert jordvern, ha svært stor vekt. Videre har kommunen en praksis i LNF-områdene hvor noen saklige kriterier må være forutsetningen når boligeiendom skal tilføres areal. For å unngå uheldige langsiktige følger for landbruksinteressene i disse områdene, har generelt følgende kriterier avgjørende vekt foran jordvern: tilbygg til bolig, oppføring av garasje der det ikke er slikt bygg fra før, utbedring av atkomst og andre saklig begrunnede momenter. I slike tilfelle settes det ikke sjelden vilkår knyttet til hvordan matjord fra jordbruksareal skal benyttes til matproduksjon.

Delingsmyndigheten har foreslått et alternativ som ikke krever at dyrket jord bygges ned. Det forannevnte er derfor ikke i strid med de vedtatte jordvernstrategier, og medfører ikke at vesentlige landbrukshensyn blir satt til side. Søkers reviderte ønske er i strid med jordvernet (se vedl. 4). Kommunens alternativ tillater en større garasje uten at jordbruksareal nedbygges, og vil derfor ikke medføre at vesentlige hensyn settes til side (se vedl. 5). Det understrekes videre at personlige behov knyttet til f.eks. utvidelse av hobbyvirksomhet knyttet til hage, bil og motor o.l. ikke planmessig sett kan være saklig grunn for at jordvernet skal vike. Dette også fordi det etter lovverket bare er arealrelaterte momenter – ikke personrelaterte, som skal vektlegges i en dispensasjonssak. Hensynet til unngåelse av uheldig presedens i LNF-områdene gjør også at personlige behov ikke kan vektlegges for dispensasjon.

Eksisterende selvstendig boligeiendom kan få økt potensial for uakseptable interessekonflikter knyttet til inngjerding av beitende husdyr. Derfor er det i separat sak etter jl.⁴ satt vilkår om husdyrsikkert gjerde.

At det valgte alternativet ikke er i strid med de vedtatte jordvernstrategier anses som både bærekraftig og en fordel.

Konklusjon

Delingsmyndigheten mener at vesentlige planhensyn knyttet til landbruk og planmessig forutsigbarhet i LNF-området ikke blir satt til side dersom det dispenseres. Delingstillatelse kan derfor gis.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunens gebyrregulativ:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
Godkjent, dispensasjon P1	5600,-	1	5600,-
Delingstillatelse, tilleggsareal	3700,-	1	3700,-
Totalt gebyr å betale:			9300,-

Faktura for behandlingsgebyr sendes søker.

Behandlingsgebyr for kart- og oppmålingsarbeidet kommer i tillegg, og blir fakturert søker i egen separat sak.

Merknad

Fradeling etter jordloven er behandlet i separat delegert sak nr. 1588/22.

⁴ JL. – Jordloven.

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, 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.