



KARMØY KOMMUNE

Marianne Skeie Callaghan

Dato: 11.11.2022

SKEIEVEGEN 89

Dokumentnummer: 22/1407-12

4262 Avaldsnes

Deres referanse:

Saksbehandler: Helge Hustoft

Gnr. 84, bnr. 29 - Dispensasjon og fradeling av bolighus

Denne behandlingen er som delegert sak nr. 1795/22

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis det for P1 dispensasjon fra: pbl. § 11-6 – kommuneplanens arealanvendelse til LNF-formål. Dispensasjonen gjelder omsøkte boligparsell vist på endret situasjonskartet datert 20.09.2022, se utredningen av saken.

I medhold av plan- og bygningslovens § 26-1, § 20-1 første ledd, bokstav m) og § 11-6, godkjenner kommunen fradeling av P1 på ca. 1300 m² på gnr./bnr. 84/29– slik det fremgår av situasjonskartet, samt utredning og vurdering av saken.

Med hilsen

Bergitte H. Flatebø
areal- og byggesaksjef

Helge Hustoft
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune	Arkitekt Eckhoffs gate 1	4010	STAVANGER
Kulturavdelingen			
Statsforvalteren i Rogaland	Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER

Vedlegg:

1. Sit.kart med kom.plan 20.09.22.
2. Flyfoto 28.05.21.
3. Kartutskrift kulturminne og naturmangfold (miljostatus.no).
4. Mailer angående endring driftsbygningen m.m.
5. Uttale fra SFR¹.
6. Sit.kart med kommuneplan 06.04.22.
7. Søknad om dispensasjon.

¹ SFR – Statsforvalteren i Rogaland.

SØKNAD OM DELING GRUNNEIENDOM GNR/BNR 84/29

Saksopplysninger – hva søknaden gjelder

P 1 bolighus: bolighus.
Areal nr. 1: ca. 1300 m².

Delingsmyndigheten viser til situasjonskart og flyfoto: vedl. 1 og 2.

Plangrunnlag

Plantype: P1; Kommuneplan.
Planformål: LNF – Landbruks-, Natur- og Friluftsmål.

Teknisk infrastruktur (veg, vann og avløp)

Det foreligger erklæring fra gnr. 84 bnr. 8 og 29 – hvor omsøkte boligparsell (P1) gis rettigheter til eksisterende veg, vann og avløp.

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. Fradeling av omsøkte bolighus (P1) er i strid med LNF-formålet i kommuneplanen. Delingstillatelse er derfor avhengig av at det først kan dispenseres.

Nabovarsling

Det foreligger ingen merknader fra naboer til nabovarslingen.

Uttale fra sektormyndigheter

Det foreligger fraråding fra SFR angående dispensasjon – slik det opprinnelig er omsøkt (se vedl. 5 og 6).

Det er ikke mottatt noen kulturminnefaglig uttale fra RFSK².

Vurdering etter lov om forvaltning av naturens mangfold (nml.)

Det er etter søk i de nettbaserte kildene «*miljostatus.no*» ikke funnet registreringer som tilsier at omsøkte deling får noen betydning for naturmangfoldet (se vedl. 3). I rapporten «*Kulturlandskap og biologisk mangfold på Haugalandet*» av Anders Lundberg³ er ikke Skeie - hvor omsøkte eiendom ligger, omtalt. Det har fra forannevnte kilder eller på annen måte ikke fremkommet opplysninger som skulle tilsi at naturmangfoldet blir berørt av omsøkte fradeling. Kommunen mener derfor at det ikke er grunnlag for ytterligere vurderinger etter de miljørettslige prinsippene i nml. § 8 t.o.m. § 12.

Vurdering av kulturminner

Det er SEFRAK⁴-registrering på omsøkte bolighus samt en jordkjeller innenfor grensene til omsøkte parsell - se vedl. 3 og 5. Derfor er også saken sendt RFSK⁵ for uttale, men dette er ikke mottatt. Delingsmyndigheten kan derfor ikke se at noen kulturminnehensyn blir uheldig berørt.

² RFSK – Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv.

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

⁴ SEFRAK - SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner.

⁵ RFSK – Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv.

Vurdering av dispensasjon

Søkers begrunnelse for dispensasjon sammenfattes i følgende punkt:

1. Fradeling er fullføringen av et gjennomført kjøp av tilleggsjord.
2. Det er pr. nå 3 bolighus på eiendommen – og derfor er det ikke bruk for det omsøkte huset.
3. Driftsbygningen passer ikke inn i dagens drift. NB! Søker har gjort en revurdering av dette, og endret søknaden slik at driftsbygningen ikke skal følge med boligeiendommen.

Delingsmyndigheten viser til dispensasjonssøknaden – vedl. 7.

Etter mottak av uttale fra SFR – hvor dispensasjon frarådes, har saksbehandler vært i dialog med søker. Søker har etter dette endret sin søknad – slik at driftsbygningen og alt jordbruksareal blir værende på avgivende eiendom. Delingsmyndigheten viser her til vedl. 1 og 4.

Når det gjelder pkt. 1 og 2 i begrunnelsen, mener delingsmyndigheten at dette er mer konkrete landbruksfaglige forhold som ikke hører inn under hvilke momenter som skal vurderes i en dispensasjonssak etter pbl. Derfor behandles ikke disse i denne saken. Delingsmyndigheten vil derfor vise til separat sak etter jl⁶. hvor dette er vurdert.

SFR vektla følgende momenter i sin fraråding: størrelsen på fradelt parsell, at retningslinjene i Regionalplan for Haugalandet tilsier at driftsbygningen bør bli værende på avgivende eiendom – samt uheldig for jordvernet at noe dyrket jord medfølger boligeiendommen (se vedl. 4). Delingsmyndigheten mener at alle de forannevnte momentene er etterkommet ved endringen av søknaden. Dette må gis vekt i totalvurderingen av hvorvidt vesentlige planhensyn tilsidesettes.

Dispensering og fradeling vil medføre mer fragmentering med boligeiendom i LNF-området. Dette fordi at etableres en ny selvstendig boligeiendom svært nær driftsbygningen. Over tid kan det skje eierskifte som gjør at boligeiendommen får eier uten forståelse for følgene av landbruksdrift når bolighuset. Dette gjør at potensialet for uheldige driftsmessige bindinger knyttet til støy og støv – samt gjødselsøl på felles atkomstveg, anses å være til stede. Forannevnte er behandlet i separat delingssak nr. 1649/22 etter jl. Der er omsøkte fradeling med vilkår knyttet til bruk av traktorveg (ikke landbrukstrafikk gjennom P1) vurdert som landbruksmessig akseptabel. Delingsmyndigheten mener dette vil virke dempende på potensialet for interessekonflikt med boligeier. En viser derfor til de landbruksfaglige vurderingene i nevnte separate sak – hvor fullføring av en bruksrasjonalisering og ikke konflikt med jordvern hensyn er gitt avgjørende vekt. At omsøkte endrede fradeling ikke er i strid med de vedtatte jordvernstrategier anses også som både bærekraftig og en fordel.

KONKLUSJON

Delingsmyndigheten mener at dispensering etter endring ikke er i strid med de vedtatte jordvernstrategier – og slik sett bærekraftig. Forannevnte og at driftsbygningen medfølger jorden, anses som avgjørende for at vesentlige hensyn knyttet til landbruk ikke settes til side. Delingsmyndigheten kan derfor ikke se noen plan- eller delingsfaglige hindringer for at det gis dispensasjon slik det fremgår av endret situasjonskart. Delingstillatelse kan derfor gis.

⁶ Jl. – Jordloven.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunens gebyrregulativ:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
Dispensasjon, LNF (3.12.2)	15000,-	1	15000,-
Delingstillatelse, boligparsell (3.17.1)	6500,-	1	6500,-
Totalt gebyr å betale:			21500,-

Faktura for behandlingsgebyr sendes: Marianne Skeie Callaghan, Skeievegen 89, 4262 AVALDSNES.

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. 1649/22.

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.