



KARMØY KOMMUNE
Postboks 167
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler
Svein Undheim, 51 56 89 08

Klagevedtak - dispensasjon og fradeling av tomt med bolighus - 143/7 - Karmøy kommune

Tiltakshaver klaget på kommunens vedtak om å avslå søknad om dispensasjon og samtykke til fradeling av tomt med bolighus. Statsforvalteren stadfester kommunens vedtak.

Det vises til kommunens brev datert 28.3.2023.

Sakens bakgrunn

Tiltakshaver søkte om dispensasjon fra LNF-formålet og samtykke til å fradele tomt med bolighus. Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv og Statsforvalteren i Rogaland har gitt uttale i saken. Statsforvalteren frarådet dispensasjon og fradeling i brev av 20.10.2022. Fylkeskommunen hadde merknader blant annet om kulturminner i området uten at dette er til hinder for tiltaket.

Kommunen gjorde 2.2.2023 følgende vedtak:

«I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 avslås dispensasjon fra: pbl. § 11-6 – kommuneplanens arealanvendelse til LNF-formål. Avslaget gjelder omsøkte bolighus – vist på sit.kart datert 09. mai 2022.»

Tiltakshaver klaget på vedtaket i brev datert 22.2.2023. Klager mener en ny selvstendig boligeiendom i LNF-området har fordeler som oppveier ulempene. Driften av gården endres ikke ved fradeling. Klager har i flere tiår paktet eiendommene til lokale gårdbrukere. Dette skal fortsette etter fradeling. Dispensasjon medfører ikke at vesentlige planhensyn settes til side da landbruksdriften fortsetter som i dag. Tilleggsjord vest for Storasundveien kan selges dersom dispensasjon om fradeling innvilges. Gårdbrukeren som i dag pakter arealene øst for Storasundveien ønsker å inngå en tiårs kontrakt på leie av eiendommen og er nå i gang med å lage veiter for å drenere deler av eiendommen. Det vises ellers til klagen i sin helhet som er vedlagt.

Hovedutvalg teknisk og miljø (HTM) fattet i møte 21.3.2023 følgende vedtak:



«HTM opprettholder følgende delegerte vedtak i sak nr. 121/23: I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 avslås dispensasjon fra: pbl. § 11-6 – kommuneplanens arealanvendelse til LNF-formål. Avslaget gjelder omsøkte bolighus – vist på sit.kart datert 09. mai 2022.»

Statsforvalterens vurdering

Statsforvalteren legger til grunn at klager har klagerett og at klagen er fremsatt i rett tid, jf. forvaltningsloven (fvl.) kap. VI og plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9. Ved behandlingen av klagen kan Statsforvalteren prøve alle sider av saken og herunder ta hensyn til nye omstendigheter, jf. fvl. § 34 annet ledd. Klageinstansen kan selv gjøre nytt vedtak i saken eller oppheve vedtaket og sende saken tilbake til kommunen for hel eller delvis ny behandling.

Eiendommen ligger i område avsatt til LNF-formål i kommuneplanen. Fradeling av tomt med bolighus er i strid med LNF-formålet og krever dispensasjon fra kommuneplanen.

Vilkårene for dispensasjon står pbl. § 19-2. Søknaden må vurderes i forhold til de offentlige hensynene som skal ivaretas gjennom plan- og bygningsloven og den aktuelle planen og særlig hensynet til en forsvarlig og fornuftig areal- og ressursdisponering. Dispensasjon kan ikke bli gitt dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, hensynene bak lovens formål eller nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene med dispensasjon må være klart større enn ulempene. Dispensasjon er en snever unntaksregel og det er ikke kurant å få dispensasjon.

LNF-formålet skal ivareta landbruks-, natur- og friluftsinnteressene. I LNF-områder skal det ikke tillates tiltak som ikke støtter slike interesser. Bolighus som ikke er nødvendige for å ivareta LNF-formålet skal derfor ikke tillates i slike områder. Det er særlig landbruksinteresser som gjør seg gjeldende i det aktuelle området.

Dispensasjonsvurderingen må legge til grunn konsekvensene fradelingen kan få for landbruksinteressene i området i et langsiktig perspektiv. Statsforvalteren vurderer det slik at fradeling av tomten medfører en uheldig fragmentering i et sammenhengende område avsatt til LNF-formål der landbruksinteressene skal ha førsteprioritet. Det er et nasjonalt landbrukspolitisk mål å unngå uheldig fragmentering med nye selvstendige boligeiendommer i LNF-områder. Selv om fradeling ikke kommer i konflikt med jordvernet og åpner for noe salg av tilleggsjord kan imidlertid en boligeiendom nær gårdstunet over tid medføre driftsmessige ulemper for landbruksdriften.

Etter fradeling blir den nye parsellen en fritt omsettelig boligeiendom. Det er erfaring for at boliger i aktive landbruksområder kan føre til konflikt mellom landbruks- og boliginteresser, for eksempel på grunn av støy, støv, lukt og andre ulemper som følger med landbruksdriften. Slike forhold kan legge begrensninger på denne virksomheten, særlig dersom boligen får eiere med mindre toleranse for ulempene landbruket kan medføre. Bolighuset som ønskes fradelt ligger om lag 50 meter fra dagens driftsbygning og har atkomst gjennom tunet på gården. Dette taler også mot fradeling. Arealet som ønskes fradelt er på om lag to dekar. I tillegg til arealtapet kan en så stor tomt gi forventninger om mulighet for annen bruk som kan være i konflikt med landbruksinteressene. Statsforvalteren vurderer det derfor slik at dispensasjon i denne saken setter til side hensynene bak LNF-formålet. Dette er også en vesentlig ulempe ved dispensasjon.

Dispensasjon og samtykke til tiltaket er en fordel for tiltakshaveren. Det kan imidlertid vanligvis ikke legges vekt på personlige ønsker og behov ved vurdering av dispensasjon. Det er hovedsakelig



samfunnsmessige fordeler som er relevante i denne sammenheng, som blant annet hensiktsmessig areal- og ressursdisponering. Det er ikke slike fordeler ved tiltaket og det er ikke relevante fordeler ved dispensasjon som er større enn ulempene. Vilåårene for dispensasjon er ikke oppfylt.

Deling krever også samtykke med hjemmel i jordlova. Når vilåårene for dispensasjon ikke er oppfylt er det ikke nødvendig å vurdere tiltaket etter jordlova. Statsforvalteren har ikke vesentlige merknader til kommunens lovforståelse og skjønn og kommunens vedtak om å avslå søknaden må stadfestes.

Vedtak:

Statsforvalteren stadfester kommunens vedtak av 2.2.2023 om å avslå søknaden. Klagen er ikke tatt til følge.

Vedtaket er endelig og kan ikke klages til overordnet myndighet, jf. fvl. § 28.

Med hilsen

Odd-Arild Holen (e.f.)
juridisk seniorrådgiver

Svein Undheim
juridisk seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

FIMBUL AS
Rigmor Olsen

Fjellvegen 13B
Storasundvegen 111

5694
4260

ONARHEIM
TORVASTAD