



Fylkesmannen i Rogaland
Postboks 59
4001 STAVANGER

Saksbehandler, innvalgstelefon
Trond Håkon Stadheim, 5557 2189

Oppheving - byggesak - settefylkesmann - Karmøy - 109/1 og 29 Fosen - fradeling av bolig i kommuneplan

Vi viser til oversendelse fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet, mottatt her 24.06.2019.

Vedtak

Fylkesmannen i Vestland opphever Karmøy kommune sitt vedtak av 05.03.2019, saksnr. 18/19.

Sakens bakgrunn

Vi legger til grunn at partene er kjent med saken og gir bare et kort sammendrag her.

Eskild Kvala AS søkte på vegne av Svein H. Fosen om fradeling av innmarksbeite på gnr. 109, bnr. 29, for å senere selge bolighuset.

Fylkesmannen i Rogaland har tidligere fattet vedtak om at bnr. 29 utgjør en driftsenhet sammen med bnr. 1 og ga negativ uttale til søknaden.

Karmøy kommune ved Hovedutvalg teknisk og miljø ga dispensasjon fra kommuneplanen sin arealdel på vilkår om at innmarksbeite på bnr. 29 ble sammenføyd med bnr. 1 i møte 05.03.2019 saksnr. 18/19.

Fylkesmannen i Rogaland klaget på vedtaket, og viste til at det vil være uheldig med et fritt omsettelig bolighus i LNF-området.

Karmøy kommune behandlet klagen i møte 04.06.2019, saksnr. 64/19. Klagen ble ikke tatt til følge, og saken ble oversendt til Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Fylkesmannen har i ettertid mottatt tilleggsdokumentasjon fra Karmøy kommune, der det går frem at nabo har trukket erklæring om å få bygge nærmere enn fire meter fra nabogrense.

Regelverk

Ved vurdering av klagesaker, gjelder forvaltningsloven (fvl.). Fylkesmannen har full kompetanse til å



vurdere klagen, og stadfeste kommunen sitt vedtak, endre eller oppheve det og returnere saken til kommunen for ny behandling, jf. fvl. § 34. Fylkesmannen kan ta hensyn til nye omstendigheter, og gå utenom det som er tatt opp i klagen. Ved vurdering av det frie skjønnet, skal Fylkesmannen legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyret.

Tiltak kan ikke være i strid med bestemmelser i lov eller bindende plan, se plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-6 andre ledd, jf. §§ 11-6 og 12-4. Dersom tiltaket ikke kan få dispensasjon, må det nektes, jf. § 21-4 første ledd.

Planstatus

Eiendommene ligger i område som i kommuneplanens arealdel er satt av til landbruks-, natur og friluftsmål (LNF-område).

Fylkesmannen finner saken tilstrekkelig opplyst, jf. fvl. § 17.

Fylkesmannens vurdering

Naboerklæring

Nabo har trukket erklæring om å få bygge nærmere enn fire meter fra grensen. I denne saken er det spørsmål vedrørende fradeling av eksisterende bolig som er til behandling. Ut fra søknaden vil det på sikt være tale om å bygge nytt hus på bnr. 1, som grenser til nabo sin eiendom, bnr. 83.

Fylkesmannen forstår det slik at erklæringen gjelder tiltak på bnr. 1, da bnr. 29 ikke grenser til naboen sine eiendommer bnr. 2 og 83. Dette har uansett ikke virkning for Fylkesmannen sin behandling av saken, da en skal legge til grunn erklæringer som forelå på vedtakstidspunktet til kommunen, jf. uttale fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet, TUDEP-2018-4018-2.

Behov for dispensasjon

I denne saken har kommunen og Fylkesmannen tatt utgangspunkt i at det er søkt fradeling av bolighus fra gnr. 109, bnr. 1 og 29, som har krevd dispensasjon fra arealformålet LNF-område, da eiendommene utgjør en driftsenhet etter jordloven § 12 sjette ledd.

Eiendommen bnr. 29 er bebygd med bolighus og er på om lag 1,6 dekar, og var opprettet i 1945. Det går frem av søknaden at innmarksbeite på om lag 400 m² fra bnr. 29 skal arealoverføres til bnr. 1, mens huset vil fremdeles bli værende på bnr. 29.

Siden bnr. 29 er en selvstendig matrikkelenhet, er dette å anse som en selvstendig eiendom etter plan- og bygningsloven. Det er dermed ikke tale om opprettelse av en ny eiendom etter pbl. § 26-1, som krever dispensasjon fra arealformålet.

At eiendommene utgjør en driftsenhet etter jordloven, vil ikke medføre at en fradeling av bnr. 29 fra bnr. 1 krever samtykke etter plan- og bygningsloven. En slik fradeling vil likevel kreve samtykke etter jordloven § 12 tredje ledd.

Det har således skjedd en feil ved at det har blitt tatt uriktig utgangspunkt i at fradeling av bnr. 29 fra bnr. 1 krever samtykke etter plan- og bygningsloven. Det er altså ikke nødvendig med dispensasjon fra arealformålet for fradeling av bolighuset på bnr. 29 etter pbl. § 19-2, da dette allerede er en selvstendig tomt etter plan- og bygningsloven. Det sentrale spørsmålet i saken er om det kan gis samtykke til fradeling etter jordloven § 12.



Det som må i tilfelle må vurderes etter plan- og bygningsloven, er om arealoverføring fra bnr. 29 til bnr. 1 krever dispensasjon fra KPA, der området er satt av til LNF-formål. Siden det her har blitt tatt feil utgangspunkt for vurderingen etter pbl. § 19-2, kan ikke Fylkesmannen se bort ifra at dette har virket inn på resultatet i saken, jf. prinsippet i fvl. § 41.

Fylkesmannen har på grunnlag av dette kommet frem til at vedtak datert 05.03.2019 må oppheves. Saken blir derfor sendt tilbake til kommunen for ny behandling, jf. fvl. § 34 fjerde ledd.

Fylkesmannen vil presisere at vi ikke har tatt stilling til om det er behov for dispensasjon fra arealformålet etter pbl. § 19-2 ved en slik arealoverføring som omsøkt. Fylkesmannen har heller ikke tatt stilling til om det er grunnlag for å gi samtykke til fradeling av bnr. 29 fra driftsenheten etter jordloven § 12 tredje ledd.

Fylkesmannen sitt vedtak er endelig og kan ikke klages på, jf. fvl. § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Anne Kristin Kayser Eitungjerde
seksjonsleder

Anne-Kjersti Sande
fagdirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Svein H Fosen

ADVOKAT CHRISTIAN TUMYR KJÆR

Jan Hetland

Fosnavegen 332

6. etasje Karmsundgata
72

Fosnavegen 310

5546

5529

5546

Røyksund

HAUGESUND

Røyksund