



Svein Ståle Kolstø

Melandvegen 36

4265 HÅVIK

Dato: 11.07.2022

Dokumentnummer: 21/12041-12

Deres referanse:

Saksbehandler: Helge Hustoft

Gnr. 94, bnr. 97 - Dispensasjon for fradeling - Melandvegen 35 behandling etter Plan- og bygningsloven

Saken er behandlet som delegert sak nr. 1083/22

VEDTAK

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis det for P1, P2 og P4 dispensasjon fra: pbl. § 11-6 – kommuneplanens arealanvendelse til LNF-formål. Dispensasjonen gjelder parseller og et tilleggsareal vist på endret situasjonskartet, se utredningen av saken.

Dispensasjon gis med følgende vilkår:

1. Kopi av kjøpekontrakt skal være mottatt fra søker før kommunen kan behandle en komplett ny delingssøknad som søker også må sende inn.
2. P 4 skal i forbindelse med delingssøknad sammenføres med eksisterende boligeiendom - gnr./bnr. 93/60.
3. P5 skal i forbindelse med delingssøknad sammenføres med gnr./bnr. 93/4.

I medhold av § 21-6 i plan- og bygningsloven, avvises søknad om dispensasjon for P3 grunnet uavklarte privatrettslige rettigheter, jf. utredning og vurdering av saken.

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

Dispensasjonen gjelder i 3 år. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdato.

Med hilsen

Runar Lunde
Areal- og byggesaksjef

Helge Hustoft
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

1. Sit.kart med kom.plan - P1 og P2 (94-97 m.fl.).
2. Sit.kart med reg.plan - P3 (93-4 m.fl.).
3. Sit.kart med kom.plan - P4 og P5 (93-4 m.fl.).
4. Sit.kart med reg.plan - P6 (93-11 m.fl.).
5. Dispensasjonssøknad.
6. Følgrebrev med begrunnelse for dispensasjon.
7. Skjøte fra Einar Johan Kolstø.
8. Skjøter fra Svein Ståle Kolstø.
9. Kartvedlegg opprinnelig omsøkt.
10. Uttale fra Statsforvalteren i Rogaland (SFR)
11. Gårdskart detalj (naturmangfold og kulturminne).

Kopi til:

Einar Johan Kolstø,	Karmøyvegen 523	4265	HÅVIK
Rogaland fylkeskommune Kulturavdelingen	Arkitekt Eckhoffs gate 1	4010	STAVANGER
Sindre Einarsen	Stemhaugmarka 8	5518	HAUGESUND
Statsforvalteren i Rogaland	Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER

SØKNAD OM DISPENSASJON FOR SENERE FRADELING GRUNNEIENDOM GNR/BNR 94/97 M. FL.

Saksopplysninger – hva søknaden gjelder

P 1 bolighus: bolighus.

Areal nr. 1: ca. 2100 m² - se vedl. 1.

P4 tilleggsareal (ca. 150 m²): fra landbruk gnr./bnr. 93/4 til boligeiendom med gnr./bnr. 93/60.

P 2 bolighus: bolighus.

Areal nr. 1: ca. 1300 m² - se vedl. 1.

P5 tilleggsareal (ca. 320 m²): fra boligeiendom gnr./bnr. 93/60 til landbrukseiendom med gnr./bnr. 93/4.

P3: Er ikke i strid med planformål. NB! Behandling av Fradeling avvises grunnet uavklarte privatrettslige eierforhold (jfr.).

P6: Er ikke i strid med planformål fordi det er uregulert industriområde som søkes fradelt.

Delingsmyndigheten viser til situasjonskartene: vedl. 1, 2, 3 og 4.

Avvisning av P3

Delingsmyndigheten har mottatt skjøte fra Einar Johan Kolstø som viser at han eier 1/3-del av P3 som søkes fradelt (se vedl. 7). Dette skjøtet er ikke tinglyst, og derfor står pr. dato søker også i matrikkelen som eneeier av den delen av gnr./bnr. 93/4 som ligger innenfor omsøkte P3. Videre har saksbehandler pr. tlf. til søker etterspurt hans skjøte for omsøkte areal. Den mottatte dokumentasjon beskriver etter delingsmyndighetens vurdering ikke utvetydig hvor stor søkers eierandel er (se vedl. 8). Delingsmyndigheten konstaterer at det for P3 således er uavklarte eierforhold som medfører at fradeling av denne ikke kan behandles. Begge parter henvises til statlig tinglysningsmyndighet (Statens kartverk, tinglysingen) for veiledning angående hvordan avklaring av eierforholdene formelt må gjennomføres.

Plangrunnlag

Plantype: Kommuneplan.

Planformål: P1, P2, P4 og P5; LNF – Landbruks-, Natur- og Friluftformål.

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 selvstendige boligeiendommer er klart i strid med LNF-formålet i kommuneplanen. Dette gjelder også å dele fra tilleggsareal P4 fra landbrukseiendom til selvstendig boligeiendom. Dispensasjon for P1, P2 og P4 er derfor nødvendig før ny kommende delingssøknad kan behandles. Delingsmyndigheten vurderer at tilleggsareal P5 som går fra selvstendig bolig til landbruk ikke er i strid med LNF-formålet i kommuneplanen. Fradeling av P6 er til samme formål, og derfor ikke i strid med industriformålet.

Nabovarsling

Det foreligger ingen merknader til nabovarslingen.

Uttale fra sektormyndigheter

Det foreligger fraråding fra SFR¹ på dispensasjon – slik det opprinnelig er omsøkt (se vedl. 9 og 10). Det er ikke mottatt noen kulturminnefaglig uttale fra RFSK².

¹ SFR – Statsforvalteren i Rogaland.

² RFSK – Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv.

Vurdering av naturmangfold og kulturminne

Vedlagte gårdskart detalj (inkludert naturmangfold og kulturminne) viser ingen registreringer av naturmangfold som kan berøres av omsøkte fradeling (se vedl. 11). I rapporten «Kulturlandskap og biologisk mangfold på Haugalandet» av Anders Lundberg³ er området på Kolstø – hvor berørt eiendom har sin beliggenhet, ikke omtalt. Hverken innenfor eller nær omsøkte areal er det i denne beskrevet noe verdifullt naturmangfold. Heller ikke er det på annen måte fremkommet opplysninger som skulle tilsi at naturmangfoldet blir berørt. Det er derfor ikke er grunnlag for ytterligere vurderinger etter de miljørettslige prinsippene i nml. § 8 t.o.m. § 12. Kulturminne blir ikke berørt (se vedl. 11), og det foreligger ikke uttale fra RFSK. Derfor er det ikke grunnlag for nærmere vurdering av dette.

Samlet vurdering

I sin fraråding av dispensasjon skisserer også SFR et alternativ som de signaliserer kan aksepteres (se vedl. 10). Delingsmyndigheten mener at SFR sin alternative skisse når det gjelder P1 og P2 ikke er i overensstemmelse med det som i tidligere delingssaker og i en mangeårig praksis har vært akseptert. Dette gjelder både størrelsen på det som blir selvstendige boligeiendommer og at grensene følger det som er naturlig mellom bolig og landbruk. Dette gjelder også at mindre bygninger (garasjer, uthus o.l.) som ikke er landbruksmessig hensiktsmessig, har vært akseptert medfølgende boligen.

En viser også til de landbruksfaglige vurderingene i separat delingssak etter jl. Der er det ut fra uttalen fra SFR gjort endringer slik at driftsbygningen følger jordbruksarealet og at det ikke er konflikt med de vedtatte jordvernstrategier.

Delingsmyndigheten mener det er nødvendig med de satte vilkår om kjøpekontrakt og sammenføring. Dette av hensyn til landbruksinteressene.

At omsøkte endrede fradeling ikke er i strid med de vedtatte jordvernstrategier anses 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. At driftsbygningen medfølger jorden anses som avgjørende for at vesentlige hensyn knyttet til landbruk ikke settes til side. Delingsmyndigheten kan med de satte vilkår ikke se noen planfaglige hindringer for at det gis dispensasjon slik det fremgår av endrede situasjonskart.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
3.12.2 - Dispensasjon fra: Plankrav, byggeforbud §1-8 eller kommuneplan. Gjelder i uregulert område eller områder med plankrav eller som krever uttalelse fra andre myndigheter	15000	1	15000
Totalt gebyr å betale			15000,-

Delingsmyndigheten kan ikke behandle mottatt søknad om fradeling fordi mottatte erklæringer m.m. ikke er i samsvar med de endringer som er foretatt. Delingssøknaden er derfor ikke komplett. Av hensyn til forannevnte – samt avvisningen av P3, må det derfor sendes inn ny komplett søknad om fradeling når eierforholdene angående gnr./bnr. P3 er avklart (og dokumentering av dette kan følge delingssøknaden).

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

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.