



Ole Petter Kallevik

Tresvikvegen 10

4264 KVALAVÅG

Dato: 03.11.2022

Dokumentnummer: 21/9077-14

Deres referanse:

Saksbehandler: Helge Hustoft

Gnr. 75, bnr. 9 og 34 - Dispensasjon og delingstillatelse, boligområde

Behandling etter plan- og bygningsloven

Denne saken er behandlet som delegert sak nr. 1690/22

VEDTAK

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis det for P1 og P2 med vilkår dispensasjon fra: pbl. § 11-6 – kommuneplanens pkt. 1.2; krav om reguleringsplan. For P3 gis det med vilkår dispensasjon fra pbl. § 11-6; kommuneplanens LNF-formål. Dispensasjonene gjelder omsøkte P1, P2 og P3 på gnr./bnr. 75/9,34 – se oversiktskart og utredning av saken.

Dispensasjon er gitt med følgende vilkår:

Ytterligere oppdeling eller ny bebyggelse på P1 og P2 tillates ikke før det foreligger godkjent reguleringsplan med tilhørende godkjent teknisk plan, jf. pbl. § 27-1 (vann), § 27-2 (avløp) og § 27-4 (veg).

I medhold av plan- og bygningslovens § 26-1, § 20-1 første ledd, bokstav m) og § 11-6, godkjenner kommunen fradeling av omsøkte P1, P2 og P3 fra gnr./bnr. 75/9, 34 – slik det fremgår av oversiktskart datert 20. juni 2022, samt utredning og vurdering av saken.

Delingstillatelse gis med følgende vilkår:

P3 skal – innen 6 mnd. fra vedtaksdato overdras til eierne av boligeiendom med gnr./bnr. 75/34, og deretter - slik det fremgår av mottatte krav, sammenføres med denne.

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

Dispensasjon gjelder i 3 år fra vedtaksdato.

Med hilsen

Bergitte H. Flatebø
areal- og byggesaksjef

Helge Hustoft
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune
Statsforvaltaren i Rogaland

Postboks 130 Sentrum
Postboks 59 Sentrum

4001
4001

STAVANGER
STAVANGER

SØKNAD OM DISPENSASJON FOR FRADELING PÅ GRUNNEIENDOM GNR/BNR 75/9,34

Ole Petter Kallevik søkte opprinnelig om dispensasjon og fradeling slik det vises i vedl. 9. Delingsmyndigheten har før innhenting av uttaler i dialog med søker klarlagt og informert om følgende: ikke aktuelt å tillate boligtomter i LNF-området, uregulert boligområde har en størrelse m.m. som gjør at ytterligere oppdeling og bygging ikke kan påregnes tillatt uten reguleringsplan. I dialogen har det også fremkommet at søker har behov for å få boligområdet fradelt sin landbrukseiendom – til en selvstendig eiendom. Dette for enten å byggemodne arealet selv eller selge til en utbygger. Etter dette har søker endret sin søknad – se vedl. 1 og 2.

Saksopplysninger – hva søknaden gjelder

Areal P1 og P2 som skal fradeles: boligtomter.

Parsell nr. 3: ca. 120 m² - tilleggsareal til eksisterende boligeiendom med gnr./bnr. 75/34.

Plangrunnlag

Boligparsell P1 og P2

Plantype: Kommuneplan.

Planformål: Boligområde; uregulert.

Tilleggsareal P3

Plantype: Kommuneplan.

Planformål: LNF – Landbruks-, Natur- og Friluftformål; uregulert.

Nabovarsling

Det foreligger ingen merknader til nabovarslingen.

Uttale fra sektormyndigheter

SFR¹ skriver at de av kapasitetshensyn ikke har anledning til å vurdere saken (se vedl. 4).

RFPMS² har merknader til dispensering for fradeling av P1 og P2, men ingen til P3 (se vedl. 5).

Disse omtales nærmere i dispensasjonsvurderingen.

VURDERING ETTER NATURMANGFOLDLOVEN

Etter søk i den nettbaserte kilden «*naturbase.no*» er det ikke funnet registreringer som tilsier at omsøkte deling får noen betydning for naturmangfoldet (se vedl. 6). I rapporten «*Kulturlandskap og biologisk mangfold på Haugalandet*» av Anders Lundberg³ er denne delen av området Kvalavåg ikke omtalt. Heller ikke har det på annen måte fremkommet opplysninger som skulle tilsi at naturmangfoldet blir berørt. Det er derfor ikke grunnlag for ytterligere vurderinger etter de miljørettslige prinsippene i nml. § 8 t.o.m. § 12.

VURDERING AV KULTURMINNER

I kartutskriften fra «*naturbase.no*» er det registrert kulturminne innenfor omsøkte P2 (se vedl. 1 og 6). Saken er oversendt Rogaland fylkeskommune for kulturminnefaglig uttale, men kulturminnefaglig uttale er ikke mottatt. Delingsmyndigheten mener at kulturminnehensyn må gis stor vekt.

VURDERING AV DISPENSASJON

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.

¹ SFR – Statsforvalteren i Rogaland.

² RFPMS – Rogaland fylkeskommune, plan-, miljø- og samfunnsavdelingen.

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

Kommuneplanen har for boligområde vist som eksisterende bebyggelse følgende bestemmelser:

1.2 Krav om reguleringsplan i boligområder vist som eksisterende boligbebyggelse

På eiendommer større enn 3 da innenfor arealene som er avsatt til boligområder for eksisterende bebyggelse, og på eiendommer beliggende mellom 100 og 50 meter fra sjø, kan tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 20-2 ikke finne sted før eiendommen inngår i detaljplan. Det samme gjelder om det planlegges oppført bygninger med 4 eller flere boenheter.

Omsøkte parseller er oppmålt på kartet til totalt ca. 3300 m².

Etablering av P1 og P2 som ny selvstendig eiendom for boligområde er derfor i strid med bestemmelse pkt. 1.2 i kommuneplanen – hvor det er krav om at så store boligområder må ha reguleringsplan før oppdeling og bygging. Delingstillatelse forutsetter derfor at det først er gitt dispensasjon. Behandlingen av P1 og P2 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.

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

Punktvis oppsummering, søkers begrunnelse for dispensasjon

1. Boligområde P1 og P2 må bli selvstendig eiendom – fordi de skal byggemodnes av søker selv eller selges til en utbygger.
2. Store deler av garasje og øvrige arealer på P3 tilhører naturlig boligeiendommen gnr./bnr. 75/34.

Delingsmyndigheten viser til dispensasjonssøknaden for nærmere detaljer – se vedl. 2.

Punktvis oppsummering, merknader fra RFPMS

1. De har ingen vesentlige merknader knyttet til P3.
2. De fremhever retningslinjene i pkt. 10 av ATPH⁴ - hvor denne delen av Kvalavåg ikke inngår i senterutbyggingen som skal prioriteres for utbygging.
3. Det påpekes at det på side 41 i nevnte ATPH er vist noen prioriterte boligområder lenger vest i tettstedet.
4. Fordi P1 og P2 ligger ut mot hovedveg (Kvalavågvegen) – hvor strekningen er smal og uten vegskulder uten tilbud til gående og syklende, uttaler RFPMS at boligbygging bør prioriteres i regulert boligfelt lenger vest.

Delingsmyndigheten viser til uttalen for nærmere detaljer – se vedl. 5.

Ved oversending for uttale til SFR og Rogaland fylkeskommune, ble kommunens foreløpige vurdering beskrevet slik:

Kommunal delingsmyndighet vil – dersom positive uttaler mottas fra uttaleinstansene, sette følgende vilkår for dispensering fra krav om reguleringsplan: ytterligere oppdeling til tomter eller etablering av nye boliger i boligområdet tillates ikke før det foreligger godkjent reguleringsplan – samt om nødvendig også teknisk plan.

Kommunal delingsmyndighet mener at med det satte vilkår som opplyst under andre opplysninger, vil ikke vesentlige planhensyn settes til side ved dispensering for P1 og P2. Når det gjelder tilleggsarealet (P3) hører dette naturlig sammen med boligeiendommen – samt at det ikke medfølger noe jordbruksareal. (se vedl. 4). Dette gjør at delingsmyndigheten vurderer at vesentlige planhensyn knyttet til LNF ikke settes til side.

!

⁴ ATPH – Regionalplan for areal og transport på Haugalandet.

Parsell 1 og 2

Delingsmyndigheten registrerer at uttalen fra fylkeskommunal myndighet ikke har konkrete merknader til kommunens foreløpige vurdering – hvor man ønsker å dispensere med de vilkår som er gjengitt ovenfor.

Uttalen fra RFPMS er basert på de retningslinjer og føringer som er gitt i ATPH⁵ (vedtatt pr. 21.06.2017). I gjeldende plankart for fremtidige boligområder i Kvalavåg er det avsatt store boligområder i k.p.⁶. For disse boligområdene er det et faktum at det etter år 2017 ikke er godkjent reguleringsplaner – se vedl. 8. Delingsmyndigheten vil til dette faktum fremheve at trafikale utfordringer knyttet til den fylkeskommunale Kvalavågvegen antakelig er noe av bakgrunnen for dette.

Under pkt. 2, 3 og 4 omtaler RFPMS flere forhold som gjør at de mener boligbygging bør prioriteres i regulert område lenger vest – se oversiktskartet: vedl. 8; side 2. Delingsmyndigheten viser til at omsøkte område for P1 og P2 er avsatt til eksisterende boligområde i k.p. (se vedl. 8: side 1). Eksisterende boligområde kan fortettes med ny boligbebyggelse, men de satte vilkår for dispensasjon krever at det først utarbeides reguleringsplan med tilhørende teknisk plan. Derfor anses det som en planmessig fordel at P1 og P2 etableres med eiendomsgrenser som sammenfaller med den vedtatte formålsgrensen mellom bolig og LNF. Følgelig kan argumentasjonen under pkt. 2, 3 og 4 ikke gis avgjørende vekt.

Med de vilkår som er satt kan delingsmyndigheten ikke se at fradeling av omsøkte P1 og P2 vil være til hinder for fremtidig reguleringsarbeid eller skape uheldig presedens for kommuneplanens forutsigbarhet.

Parsell 3

Fordi arealet på P3 er disponert til LNF i kommuneplanen og tilhører søkers landbrukseiendom, faller vurderingen av dette arealet også innenfor virkeområdet til jl.⁷. Det presiseres derfor at man i denne saken vurderer de forhold som er knyttet til planmessig arealbruk – ikke landbruksmessig konkrete hensyn knyttet til drifts- og bosettingsforhold o.l. Disse behandles i separat sak etter jl.

Omsøkte skal sammenføres med eksisterende boligeiendom – gnr./bnr. 75/34. Den skal således ikke være noen selvstendig boligeiendom i LNF-området. Forannevnte gjør at dispensering ikke vurderes til å ha et uheldig potensial for presedens ved fremtidige tilsvarende saker. Å unngå svekkelse av den forutsigbarhet som kommuneplanen skal ha for samfunnsutviklingen er avgjørende for denne presedensvurderingen.

Når det gjelder omsøkte P3 og søkers argumentasjon under pkt. 2, viser delingsmyndigheten til flyfoto og uttalen under pkt. 1 fra RFPMS (se vedl. 5 og 7). I separat sak etter jl. er det landbruksfaglig konkludert med at fradeling av P3 ikke medfører omdisponering av jordbruksareal. Søkers argumentasjon gis derfor vekt fordi dispensering for P3 ikke er i strid med de vedtatte jordvernstrategier. Dette anses som både bærekraftig og en fordel – samt uten uheldig presedens for kommuneplanens forutsigbarhet.

En kan ut fra en helhetsvurdering av P3 derfor ikke se at vesentlige planhensyn knyttet til LNF settes til side ved at det dispenseres. Forutsetningen for det er vilkår om sammenføring med boligeiendommen – gnr./bnr. 75/34.

Konklusjon

Areal- og byggesakssjef har i sin helhetsvurdering lagt vekt på følgende:

P1 og P2 kan med de satte vilkår for dispensasjon ikke deles opp eller bebygges uten at det først foreligger godkjent reguleringsplan og teknisk plan. Det anses som en fordel at ny eiendomsgrense blir i henhold til planmessig formålsgrense mellom bolig og LNF.

P3 har vilkår om at det skal sammenføres med eksisterende boligeiendom – gnr./bnr. 75/34 og dette medfører ingen konflikt med jordvernet.

Ut fra en helhetlig vurdering finner en derfor at vesentlige planhensyn ikke settes til side ved dispensering med de satte vilkår. Delingstillatelse kan derfor gis.

⁵ ATPH – Areal- og TransportPlan for Haugalandet.

⁶ K.p. – Kommuneplanen.

⁷ Jl. – Jordloven.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunens gebyrregulativ:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
Dispensasjon, krav om reguleringsplan: P1 og P2	15000,-	1	15000,-
Dispensasjon, LNF-formål: P3	15000,-	1	15000,-
Delingstillatelse P1, P2 og P3	6500,-	1	6500,-
Totalt gebyr å betale:			36500,-

Faktura for behandlingsgebyr sendes søker.

Merknad

Fradeling av P3 etter jordloven er behandlet i separat delegert sak nr. 1706/22.

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 Landbruksavdelingen, 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.