



Akershus Miljøfor AS

Dato: 21.12.2022

Fjælstadgrenda 7

Dokumentnummer: 22/4874-14

2022 Gjerdrum

Deres referanse:

Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Vedtak om deling - Gnr. 141, bnr. 1 - Deling av grunneiendom - Storasundvegen 493

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Storasundvegen 493	141	1		
Tiltakshaver				

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-4, jf. § 20-1, bokstav m og §§ 26-1, jf. kart datert 13. oktober 2022.

Dispensasjon fra pbl. § 1-8, vedrørende forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen, er gitt med hjemmel i pbl § 19-2.

Vilkår for dispensasjon

- Fradelt parsell kan ikke bebygges eller deles ytterligere uten at eiendommen inngår i en reguleringsplan.

Saksopplysninger – hva søknaden gjelder

Arealet som skal fradeles:

Parsell fra gnr./bnr. 141/1: ca. 4260 m²

Det er også sendt inn delingssøknad for fradeling av parsell på ca. 320 m² fra gnr./bnr. 141/3, som grenser til omsøkt parsell. Denne fradelingen behandles i egen sak.

Parsellen skal benyttes til: næring

Areal som blir godkjent fradelt kan justeres +/- 5 % ved oppmålingsforretning.

Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplan
- Planformål: nåværende næringsbebyggelse

Planlagte tekniske løsninger

I følge pbl § 27-1 må ny tomt ha tilgang til tilfredsstillende drikkevann og sløkkevann samt at lovlig tilkomst til vei må tilfredsstillende kravene i § 27-4. Tekniske løsninger er ikke vurdert i denne søknaden, da det er satt krav om reguleringsplan før parsellen kan bebygges. Atkomst, vann- og avløp vil bli avklart i reguleringsprosessen.

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med reglene i pbl § 21-3. Det er registrert følgende merknader:

Gnr./bnr. 141/149: Selve oppdelingen har nabo ingen merknader til, men grunnen til at det blir gjort er nabo sterkt i mot, da dette tiltaket blir gjort ifm. Sildakongen Produksjon AS sine planer om å etablere seg på Litlasund. Nabo mener at det allerede er for mye tungtransport, og nå må det komme rekkefølgekrav der sikker skolevei må være på plass. Setter også spørsmål til kommunen om hvorfor de gir tillatelse til sildakongen om å etablere seg rett ved et boligfelt, da det allerede er en sak om luktutslipp.

Søkers kommentar til merknad: Sildakongen Produksjon AS har ingenting med denne delingsprosessen å gjøre. Tiltakshaver er Karmøens Sildefabrik AS, som er et søsterselskap av Sildakongen Produksjon AS. Ang. punkter om tungtransport og trafikksikkerhet (mm.), er dette noe som ikke er relevant i denne delingsprosessen, men vil bli et tema i neste fase, når tiltakshaver vil komme med et forslag til reguleringsplan for området.

Gnr./bnr. 141/136: Fradeling til industri vil være en forringelse av bomiljø. Akershus miljøfor er allerede i dag i med på å ødelegge bo-området, ved en fradeling vil denne bedriften kunne utvide og gjøre bo-området enda dårligere. Ved en fradeling vil potensialet for mer industri være der og medføre mer tungtrafikk på allerede tungt belastede Storasundsvegen, som mangler sykkel- og gangsti på deler av vegen.

Søkers kommentar til merknad: Området for fradeling er avsatt til næringsformål, iht. kommuneplanen, Karmøy kommune. Akershus Miljøfor AS vil ikke utvide området, da det ikke er de som er tiltakshaver i denne delingsprosessen. Ang. punkt om tungtransport, se kommentar på punkt over.

Gnr./bnr. 141/181: Det er ikke formålstjenlig å tillate større utbygging av næring i området rundt Storasundsveien/Fagervoll. Dette er et område som har hatt stor økning av innbyggere etter boligutbygging. Det har vært mye konflikter med nærliggende næring i området på grunn av lukt. Næringstrafikk i området er allerede stor på en vei uten fortau.

Søkers kommentar til merknad: Punkt om etablering av næring nært boligområdet er ikke relevant i denne delingsprosessen, men vil nok komme opp i neste fase; forslag til reguleringsplan. Ang. punkt om tungtransport, se kommentar på punkter over.

Gnr./bnr. 141/181: Bør ikke gis tillatelse for Miljøfor AS til å gjøre om eiendommen fra boligformål til næringsformål. Dette begrunnes med erfaringen vi har med lukt fra eksisterende næringsvirksomhet. I tillegg er det i senere år blitt etablert et byggefelt i området. Ved å gi tillatelse til enda mer næringsvirksomhet vil det bli enda mer tungtrafikk ut og inn av sideveiene og på hovedveien.

Søkers kommentar til merknad: Akershus Miljøfor AS har ikke noe med denne delingsprosessen å gjøre. Ref.kommentar på første punkt. Iht. kommuneplanen (Karmøy kommune) er eiendommen i dag avsatt til næringsformål. Ang. punkt om tungtransport, se kommentar på punkter over.

Gnr./bnr. 141/10: Har innsigelser mot at Litlasundsvegen får ytterligere belastning da den i dag er i svært dårlig forfatning.

Søkers kommentarer til merknad: Ang. punkt om tungtransport, se kommentar på punkter over.

Litlasund velforening: Velforening stiller seg spørrende til at det skal legges opp til enda mer tungtransport langs Storasundsvegen, en vei som allerede er overbelastet av tungtransport til industrien på Storøy, tankanleggene til Norske Shell og Miljøfor. Litlasund er et område som de siste årene har blitt utbygd med mange boliger. Velforeningen ber nå om at det må komme på plass et rekkefølgekrav før det tillates mer

industri i dette området. I tillegg stiller velforeningen seg spørrende til hvorfor det skal gis tillatelse til sildakongen om å etablere seg rett ved et boligfelt i vekst med tanke på utfordring med lukt.

Søkers kommentar til merknad: Alle spørsmål som her tas opp er kommentert tidligere. Vi mener dette er tema som vil bli håndtert i videre arbeid med reguleringsarbeid. Tiltakshaver ønsker i tillegg å utdype at Sildakongen Produksjon AS verken har mottak av fisk eller slakteri. Deres produksjon består kun i å bearbeide sild (legge sild på glass) som allerede er konservert i tønner og at dette er produksjon som verken genererer støy- eller luktforurensing

Kommunens kommentar til merknader: Merknadene går i hovedsak ut på at det ikke er ønskelig med ytterligere næringsbebyggelse i et område med mye boligbebyggelse, samt at de er bekymret for mer tungtrafikk. Kommunen kjenner til at det er konflikter knyttet til eksisterende næringsbebyggelse i området, og har forståelse for naboenes bekymring. Omsøkt fradeling er imidlertid i samsvar med arealanvendelsen i kommuneplanen. Kommunen setter vilkår om at parsellen skal reguleres før evt. bygging, og ved utarbeidelse av reguleringsplanen vil naboene kunne komme med innspill og medvirke i planprosessen.

Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med pbl. § 1-8, vedrørende forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen.
- Søkerens begrunnelse:

«Gnr. 141/1 og eiendommer rundt er fra før bebygd, også med bygg utenfor/nærmere sjøen enn nå omsøkte tiltak. Søker med dette om å fradele ca. 4260 m2 areal fra gnr/bnr: 141/1 inntil Om fra sjø (plassering iht. vedlegg D1- Situasjonsskart). Kommuneplanen legger opp til næringsvirksomhet. Intensjonen er her å detaljregulere området for ny bruk iht. kommuneplanen. PBL § 19-2 åpner opp for at kommunen kan dispensere fra bestemmelser gitt i eller i medhold av planen. Vi mener det er flere fordeler enn ulemper knyttet til å gi tiltaket dispensasjoner som begrunnet over.»

Uttale fra sektormyndigheter:

Søknaden er sendt på uttale til Statsforvalteren i Rogaland og Rogaland fylkeskommune. Statsforvalteren i Rogaland har ikke hatt mulighet til å vurdere saken på grunn av stor saksmengde.

Rogaland fylkeskommune seksjon for kulturarv:

«Fylkesdirektøren, ved seksjon for kulturarv, har vurdert søknaden som sektormyndighet innfor kulturminnevern.

Fylkesdirektøren har ingen merknader.»

Uttale sektor samferdsel og utemiljø

«Området er i dag uregulert og pv. 1227 Litlasundvegen har pr. i dag status som felles privat veg. Litlasundvegen har ikke den standarden som kreves for ytterligere trafikk og samferdsel anbefaler at det foretas en regulering av området. Litlasundvegen har avkjørsel fra fv. 4808 Storasundvegen. Delingssaken bør derfor sendes Rogaland fylkeskommune for uttale.»

Vurdering av dispensasjonssøknad

Etter pbl § 19-2 (2) skal ikke dispensasjon gis:

- Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.
- Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Begge disse vilkårene må være oppfylt for at kommunen kan gi dispensasjon.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt:

I strandsonen skal det etter pbl. § 1-8 første ledd tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Disse hensynene skal ikke bli skadelidende om dispensasjon gis.

Omsøkt eiendom er del av et større område som er avsatt til næringsformål i gjeldende kommuneplan. Næringsområdet er i stor grad utbygd. Planens intensjon har vært å bebygge området med næringsbebyggelse. Kommuneplanen mangler imidlertid byggegrense mot sjø for næringsområder, og omsøkt fradeling er derfor avhengig av dispensasjon fra pbl. § 1-8. Det er ikke registrerte naturverdier i området, og området der omsøkte parsell er plassert ligger mellom aktive næringseiendommer. Omsøkt tiltak gjelder kun fradeling av eiendom, og det fremkommer av søknaden at området skal reguleres. Kommunen setter som vilkår at fradelt parsell ikke kan bebygges før området inngår i reguleringsplan. I arbeidet med reguleringsplan kan en evt. legge inn friområder, atkomst til sjø osv. for å ivareta hensyn i 100-metersbeltet. Med vilkår om reguleringsplan anses hensyn bak bestemmelsen ikke å bli vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Ulemper ved dispensasjon er i hovedsak at fradelingen muliggjør fremtidig bebyggelse i strandsonen. Vilkår om reguleringsplan avhjelper i noen grad denne ulempen, da en i planprosessen vil kunne legge inn friområder /friluftsområder, atkomst til sjø osv. Fordeler med dispensasjon er i hovedsak at dette området som er avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanen blir utbygd i tråd med plan, noe som demper presset i andre områder som ikke er avsatt til formålet.

Med vilkår om reguleringsplan anser kommunen vilkårene for dispensasjon i pbl. § 19-2 å være oppfylt.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Det er ikke registrert utvalgte naturtyper, rødlistede arter eller viktige områder for friluftsliv på og ved det aktuelle arealet. Kommunen vurderer kunnskapsgrunnlaget som godt nok (§ 8) og at det ikke er nødvendig å gjøre vurderinger etter §§ 9-12.

Oppsummering/konklusjon

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.

Med bakgrunn i vurderingen over har kommunen kommet frem til at fradeling godkjennes som omsøkt.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
3.17.1 - Fradeling av tomt	6500	1	6500
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
3.17.3 - Delingssaker utover en parsell faktureres med 50% per enhet.	3250	1	3250
Totalt gebyr å betale			24750

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

Merknader

Er tiltaket ikke igangsatt senest tre – 3 – år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom tiltaket blir innstilt i lengre tid enn to – 2 – år, jf. pbl § 21-9.

Søknaden er sendt inn som en kombinert søknad etter pbl og som rekvisisjon av oppmålingsforretning etter matrikkelloven. Når delingstillatelse er gitt, blir saken sendt over til oppmålingsavdelingen som tar kontakt i forbindelse med innkalling til oppmålingsforretning.

Erklæring om rettighet i fast eiendom skal tinglyses på eiendommen(e).

Tekniske anlegg skal opparbeides i samsvar med gjeldende reguleringsplan / teknisk plan før det kan bygges på parsellen(e), jf. pbl §§ 18-1 og 18-2.

- Vann- og avløpsledning skal være ført frem til ny eiendom.
- Bortledning av avløpsvann skal være sikret i samsvar med forurensingsloven.
- Dokumentasjon på tillatelse til tilkobling til privat ledningsnett skal foreligge, samt avtale om drift/vedlikehold av denne.
- Tillatelse til å ha vann- og avløpsledning liggende gjennom annen eiers grunn skal dokumenteres.

sektor areal- og byggesak har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 2029/22.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Gry Trovåg Hansen
fagansvarlig byggesak

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Anna Amanda Røthe	LITLASUNDVEGEN 107	4260	Torvastad
Frode Olsen	STORASUNDVEGEN 504	4260	Torvastad
Gunnbjørg Areklett	STORASUNDVEGEN 506	4260	Torvastad
Idar Ådnesen	LITLASUNDVEGEN 1	4260	Torvastad
Karmøens Sildefabrik AS	Husøyvegen 163C	4262	Avaldsnes
Litlasund Velforening	c/o Anne Lene Jordåen Egenberg Fagervollvegen 19	4260	Torvastad
Petter J Rasmussen AS	Diktervegen 8	5538	HAUGESUND
Rune Pettersen	LITLASUNDVEGEN 100	4260	Torvastad
Statsforvaltaren i Rogaland	Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER
Tore Brunborg	STORASUNDVEGEN 506	4260	Torvastad

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.
Retten 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.