



Karmøens Sildefabrik AS

Dato: 21.12.2022

Husøyvegen 163C

Dokumentnummer: 22/5161-4

4262 AVALDSNES

Deres referanse:

Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Vedtak om deling - Gnr. 141, bnr. 3 - Deling av grunneiendom - Litlasund

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Litlasund	141	3		
Tiltakshaver Karmøens Sildefabrik AS Husøyvegen 163C 4262 AVALDSNES				

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 26.04. 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. 141/3: ca. 320 m²

Det er også sendt inn delingssøknad for fradeling av parsell på ca. 4260 m² fra gnr./bnr. 141/1, 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 ikke registrert merknader i saken..

Dispensasjon

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

«Gnr. 141/3 og eiendommer rundt er fra før bebygd, også med bygg utenfor/nærmere sjøen enn nå omsøkte tiltak. Søker med dette om å fradele ca. 330 m2 areal fra gnr/bnr: 141/3 inntil Om fra sjø (plassering iht. vedlegg D1- situasjonskart). 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. Delingsprosessen 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:

Totalt gebyr å betale	Samlet gebyr sendes ut i sak nr. 22/4874
------------------------------	---

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. 2031/22.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Gry Trovåg Hansen
fagansvarlig byggesak

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Petter J Rasmussen As	Diktervegen 8	5538	Haugesund
Statsforvaltaren i Rogaland	Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER

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.