



Ole Petter Kallevik

Tresvikvegen 10

4264 KVALAVÅG

Dato: 10.01.2023

Dokumentnummer: 21/9077-19

Deres referanse:

Saksbehandler: Helge Hustoft

Gnr. 75 bnr. 9 - Klagebehandling - Delingstillatelse, byggeområde

Behandling etter plan- og bygningsloven

Denne klagesaken er behandlet administrativt som delegert sak nr. 013/23

VEDTAK

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis det for P1A, P1B og P1C - samt 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: P1A og P1C på gnr./bnr. 75/34 - samt P1B, P2 og P3 på gnr./bnr. 75/9 – se endret sit.kart datert 5. jan.-23 og utredning av saken.

Dispensasjon er gitt med følgende vilkår:

Ytterligere oppdeling eller ny bebyggelse på fradelt P1 (sammenføring av P1A og P1B) - og fradelt P2, tillates ikke før det foreligger godkjent reguleringsplan med nødvendig 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 følgende parseller: P1A og P1C fra gnr./bnr. 75/34 samt P1B, P2 og P3 fra gnr./bnr. 75/9 – slik det fremgår av endret sit.kart datert 5. jan.-23, samt utredning og vurdering av saken.

Delingstillatelse gis med følgende vilkår:

1. 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 gnr./bnr. 75/34.
 2. P1C skal - slik det fremgår av mottatte krav om sammenføring, tillegges gnr./bnr. 75/9
-

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

Dispensasjon og delingstillatelse gjelder i 3 år fra vedtaksdato.

Med hilsen

Bergitte H. Flatebø
areal- og byggesaksjef

Helge Hustoft
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

1. Klage med tilleggsopplysninger.
2. Gnr. 75, bnr. 9 og 34 - Dispensasjon og delingstillatelse, boligområde
3. Oversiktskart med kom.plan - endring pr. 20.06.22
4. Gnr. 75, bnr. 9 og 34 - Søknad om dispensasjon
5. Gnr. 75, bnr. 9 og 34 - uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland
6. Gnr. 79, bnr. 9 og 34 - Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune - plan, miljø og samfunnsavdeling
7. Kartutskrift - naturmangfold og kulturminne (naturbase.no) 18.10.2022
8. Flyfoto 2021
9. Oversiktskart Kvalevåg; kommuneplan og reguleringsplan
10. Opprinnelig omsøkt deling og dispensasjon.
11. Endret situasjonskart med kom.plan – datert 5. jan.-23.

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune	Postboks 130 Sentrum	4001	STAVANGER
Statsforvaltaren i Rogaland	Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER

SAKSFREMSTILLING

Bakgrunn:

- Klager kommer i mail journalført 8. des.-22 med tilleggsopplysninger.
- I mail journalført 28.11.22 klager søker på vedtaket.
- Det er i kommunens saksbehandlingssystem loggført vellykket ekspedering til klager den 7. nov.-22.
- I delegert sak nr. 1690/22 (datert 03.11.2022) ble det med vilkår gitt dispensasjon og delingstillatelse for to boligarealer og et tilleggsareal (P1, P2 og P3). Se vedl. 2 tom. 10.

Klagers argumentasjon, sammenfattes i følgende punkter:

1. Vil selge oppmerket areal (blå strek) fra gnr./bnr. 75/34 til gnr./bnr. 75/9.
2. Ønsker at opprinnelig omsøkte P3 (se vedl. 1: side 2) – nåværende P1A og P1B, skal være en selvstendig parsell – ikke del av bnr. 34.
3. Sammenslått eiendom (P1: får gnr./bnr. 75/34) blir for stor.
4. Gnr./bnr. 75/34 er en selvstendig boligeiendom, hvor det ikke skulle vært krav om reguleringsplan og teknisk plan. Dette fordi den pr. dato har atkomstveg og er tilknyttet kommunal ledning for vann og kloakk.
5. Atkomstvegen må bli liggende på hovedbruket (gnr./bnr. 75/9) – som har gitt vegrett til de andre parsellene.

VURDERING

Etter forvaltningsloven § 29 er klagefristen i denne type saker 3 uker. Delegert vedtak ble fattet 03.11.22 (og loggført ekspedert til klager 07.11.22), og klagen er journalført innkommet 28.11.22. Med bakgrunn i disse datoene anses klagen å være innkommet innenfor den klagefristen som gjelder, og tas derfor opp til administrativ behandling som klagesak angående gitt delingstillatelse etter plan- og bygningsloven (pbl.) for P1.

Delingsmyndigheten ser at klagen er knyttet til hvordan P1 er fradelt – ikke de vilkår om reguleringsplan m.m. som er satt for tidligere gitt dispensasjon og delingstillatelse (se vedl. 1). I vilkår nr. 2 fremgår det at ytterligere oppdeling og/eller bebyggelse på P1 og P2 ikke tillates før reguleringsplan er utarbeidet. Klager har med blå strek markert et areal som planlegges solgt til gnr./bnr. 75/9 – se vedl. 1: side 1. En slik fradeling vil være u hensiktsmessig – blant annet fordi deler av dette allerede er innenfor bnr. 9. Delingsmyndigheten konkluderer med at dette må være en feil fra klagers side. Klagepunkt 1 forstås slik at klager ønsker fradeling slik det vises på endret situasjonskart datert 5. jan.-23.

I forutgående delingstillatelse var det optimalisert tilrettelegging for fremtidig fortetting med boligbebyggelse som var bakgrunnen for at P1 ble fradelt med eksisterende boligeiendom (bnr. 34) – se vedl. 2: side 5/7. Bestemmelsene i kommuneplanen forutsetter at BYA ikke skal være over 40 %. Dersom klagers argumentasjon under pkt. 1, 2, 3 og 4 skal tas til følge, blir gjenværende utbyggingsareal ca. 900 m² (se vedl. 11). Da vil potensielt fysisk byggeareal være ca. 360 m², og dette anses som et akseptabelt grunnlag for fremtidig fortettet boligbygging i en reguleringsplan.

Når det gjelder argumentasjonen under pkt. 5, medfører fradeling av P1C at eksisterende veg blir liggende på bnr. 9. Dette får ikke noen betydning for eksisterende vegrett til bnr. 9 og bnr. 34, fordi det er eiendomsgrensene som endres – ikke nåværende vegrettigheter. Klagepunkt 5 kan derfor tas til følge.

KONKLUSJON

Klagers argumentasjon under pkt. 1, 2, 3,4 og 5 tas til følge, og delingsmyndigheten kan ikke se at vesentlige planhensyn tilsidesettes ved dispensering og delingstillatelse i henhold til sit.kart datert 5. jan.-23.

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.