



KARMØY KOMMUNE

Odd Inge Vikshåland

Vikshålandvegen 90

4262 AVALDSNES

Dato: 12.01.2023

Dokumentnummer: 22/8828-6

Deres referanse:

Saksbehandler: Helge Hustoft

Gnr. 85, bnr. 237 - Eablering av punktfeste på grunneiendom - Vikshålandvegen 92

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 1. oktober 2022).

Vilkår

- Festepunktet skal stedfestes innenfor de fysiske bygningsgrensene til godkjent ridehall.
- Festekontrakten skal tinglyses på punktfestet.

Sektor areal- og byggesak har behandlet saken etter myndighet tildelt sektoren, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 055/23.

Med hilsen

Bergitte H. Flatebø
areal- og byggesaksjef

Helge Hustoft
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

1. Situasjonsskart - festepunkt
2. Gnr. 85, bnr. 237 - Nybygg, ridehall - Utvik
3. Situasjonsplan
4. Tegning - Plan 1 og 2 etg
5. Tegning - Ridehall
6. Eksempel på ridehall
7. Gnr. 85, bnr. 237 - Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune
8. Gnr. 85, bnr. 237 - Tiltak lagt i tiltaksbasen 19.04.2022
9. Gnr. 85, bnr. 237 - Uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland
10. Gnr. 85, bnr. 237 - Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune
11. Skisse ny ridehall - fasade og plan
12. skisse ny ridehall - plantegning
13. Dispensasjonsvedtak - Nybygg, ridehall - gnr. 85 bnr. 237 - Utvik

Saksopplysninger – hva søknaden gjelder

I forbindelse med inngått festeavtale for 30 år med Nord-Karmøy rideklubb og etablering av et punktfeste i ny ridehall på gnr./bnr. 85/237, søker Odd Inge Vikshåland om fradeling. Punktfestet skal stedfestes slik det vises på mottatte kartutskrift fra søker – se vedl. 1. I separat delegert sak nr. 888/22 etter pbl. er det for denne bygningen gitt dispensasjon fra LNF. Bakgrunnen for dispensering er størrelsen på utbyggingen – samt at det fra før er en ridehall på eiendommen – se vedl. 2 tom. 13.

Punktfeste nr. 1.

Parsellen skal benyttes til: Ridehall.

Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplan.
- Planformål: LNF (landbruks-, natur- og friluft).

Nabovarsling

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

Dispensasjon

Det er i separat sak gitt dispensasjon fra LNF for bygget (se vedl. 13). Ny dispensasjon anses derfor som unødvendig. Dette fordi festepunktet skal stedfestes innenfor veggene til ny ridehall.

Uttale fra sektormyndigheter:

I dispensasjonssaken er det innhentet uttale fra Rogaland fylkeskommune angående dispensering og kulturminne (se vedl. 7 og 9) – og SFR¹ (se vedl. 8).

Vurdering av dispensasjonssøknad

Delingsmyndigheten viser til de vurderinger som bygningsmyndigheten gjorde i byggesaken (se vedl. 13), og kan ikke se at ytterligere vurderinger er nødvendig.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Omsøkte sted for punktfestet inngår i det som i mange år har vært brukt til utebane for hest. Tiltaket vil derfor bli plassert på areal som er opparbeidet. Det er derfor ikke nødvendig å gjøre vurderinger etter nml. §§ 8-12.

Oppsummering/konklusjon

Norsk lovkommentar² har følgende definering av hvordan punktfeste skal behandles:

«Den siste matrikkelenhet er festegrunn. Her der det tale om en del av en grunneiendom eller et jordsameie; et feste som omfatter hele gårds- og bruksnummeret, vil således ikke være en matrikkelenhet. Også punktfestet faller inn under begrepet festegrunn». I følge pbl. § 20-1, første ledd, bokstav m. omfattes etablering av festegrunn for bortfeste over 10 år av søknadsplikt etter denne bestemmelsen. 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.

Delingsmyndigheten kan med de satte vilkår ikke se noen plan- eller delingsfaglige grunner som er til hinder for at tillatelse gis til etablering av festepunktet på omsøkte sted.

¹ SFR – Statsforvalteren i Rogaland.

² Jfr. Lovdata.no.: Note (5) ved Thor Falkanger – sist hovedrevidert 12.10.2020.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
3.17.1-2022 - Fradeling av tomt	6500	1	6500
Totalt gebyr å betale			6500,-

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

Merknader

Er tiltaket ikke igangsatt senest tre – 3 – år (fra vedtaksdato) 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 matrikelloven. Når delingstillatelse er gitt, blir saken sendt over til oppmålingsavdelingen som tar kontakt i forbindelse med innkalling til oppmålingsforretning.

Delingsmyndigheten kan ikke se at omsøkte festepunkt må ha rettigheter til veg, vann og avløp. Erklæring om rettighet i fast eiendom er derfor ikke nødvendig – fordi dette vil avklares i en fremtidig byggesak for ny ridehall med diverse tilhørende fasiliteter.

Etablering av festepunktet på landbrukseiendommen er etter jl.³ behandlet i separat delegert sak nr. 017/23.

³ Jl. – Jordloven.

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.