



Erich Ingolf Sucher

Austevikvegen 63

4265 HÅVIK

Dato: 21.12.2023

Dokumentnummer: 22/8472-7

Deres referanse:

Saksbehandler: Helge Hustoft

Vedtak dispensasjon og deling - Gnr. 98, bnr. 1 - sjøparsell - Austevikvegen 63

Vedtak

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra: pbl. § 12-4 – regulert landbruksformål og pbl. § 1-8 – bygge- og delingsforbudet i strandsonens 100-meters belte. Dispensasjonene gjelder omsøkte sjøparsell på gnr./bnr. 98/1 – se situasjonskart og utredning av saken.

Vilkår for dispensasjon

- Det skal være åpent for allmennhetens adgang til området. Gjerder o.l. er ikke tillatt.

I medhold av plan- og bygningslovens § 26-1, § 20-1 første ledd, bokstav m) og § 11-6, godkjenner kommunen fradeling av P1 på ca. 100 m² fra gnr./bnr. 98/1 – slik det fremgår av situasjonskartene (vedl. 1 og 2), samt utredning og vurdering av saken.

Vilkår for delingstillatelse

- Erklæring om gangrett for omsøkte parsell skal tinglyses på hver eiendom med gnr. 98 bnr. 65, 75 og 73.
-

SØKNAD OM DISPENSASJON FOR FRADELING AV GRUNNEIENDOM GNR. 98 BNR. 1

Erich Ingolf Sucher søker om å dele en sjøparsell fra gnr./bnr. 98/1. Det foreligger situasjonsplan som viser at parsellen skal bebygges med sjøbod, båtstø/opptrekk – samt at det skal utføres noe fylling i sjø (se vedl. 3). I mail journalført 16.02.23 ber søker om at behandling legges på vent inntil byggesaken avgjort – se vedl. 8. Delingsmyndigheten ble 12.12.23 informert om at rammetillatelse er gitt i byggesaken. Behandlingen av delingssaken tas derfor opp igjen.

Arealet som skal fradeles:

Parsell nr. 1: ca. 100 m²

Parsellen skal benyttes til: sjøbod, med båtstø/opptrekk.

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

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan (r.p. nr. 426; Vorre/Austevik).
- Planformål: Landbruksområde.

Planlagte tekniske løsninger

I følge pbl § 27-1 må ny tomt ha tilgang til tilfredsstillende drikkevann og slokkevann samt at lovlig tilkomst til vei må tilfredsstillende kravene i § 27-4.

- Parkering/snuplass: Ikke aktuelt.
- Avkjørsel/adkomst: erklæring om gangrett over gnr. 98; bnr. 63, 65 og 73.
- Vannforsyning og avløp: Ikke aktuelt.
- Slokkevann: Ikke aktuelt.

VURDERING

Nabovarsling

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

Naturmangfold og kulturminne

Det fremgår av gårdskart detalj at det innenfor omsøkte parsellgrenser ikke er registreringer som tilsier at omsøkte deling får noen betydning for naturmangfold og kulturminne – se vedl. 7. I rapporten «*Kulturlandskap og biologisk mangfold på Haugalandet*» av Anders Lundberg¹ er området Austevik - hvor omsøkte parsell har sin beliggenhet, ikke omtalt. Fylkeskommunal kulturminnemyndighet har ikke sendt uttale til fradelingen. Det har fra forannevnte kilder eller på annen måte ikke fremkommet opplysninger som skulle tilsa at naturmangfold eller kulturminne blir berørt av omsøkte fradeling.

Kravet i nml. § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap anses dermed oppfylt. I og med at naturmangfoldet ikke berøres av fradelingene og det videre ikke kan påvises effekter på verdifull natur, må det legges til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9-12.

Dispensasjon

Ved vurdering av dispensasjon skal det legges særlig vekt på konsekvensene for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. I vurderingen skal også statlige og regionale rammer og mål legges særlig vekt på. Dersom en statlig eller regional myndighet, som er direkte berørt av tiltaket, uttaler seg negativt til dispensasjonssøknaden, bør ikke kommunen gi dispensasjon fra planer, reglene i loven om planer, eller bygge- og deleforbudet i 100-metersbeltet.

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.

Ved vurdering av dispensasjon skal det legges særlig vekt på konsekvensene for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. I vurderingen skal også statlige og regionale rammer og mål legges særlig vekt på. Dersom en statlig eller regional myndighet, som er direkte berørt av tiltaket, uttaler seg negativt til dispensasjonssøknaden, bør ikke kommunen gi dispensasjon fra planer, reglene i loven om planer, eller bygge- og deleforbudet i 100-metersbeltet.

¹ Kulturlandskap og biologisk mangfold på Haugalandet – ISSN-nr. 0802-8427 (des.-10).

Punktvis oppsummering av søkers begrunnelse:

1. Parsellen ligger i en ende av eksisterende bebyggelse – og vil derfor fylle ut denne rekken.
2. Med unntak av omsøkte - er området stort sett ferdig utbygget. Fradeling vil derfor ikke være uheldig for allmennhetens tilgang.

For nærmere detaljer: se dispensasjonssøknaden – vedl. 5.

Uttale fra sektormyndigheter:

SFR² har ikke merknader til dispensering og fradeling (se vedl. 6).

I uttale til dispensering i byggesaken har SFR skrevet følgende angående hensyn og vilkår etter pbl. § 1-8: *«Plan- og bygningsloven § 1-8 skal hindre en privatisering av strandsonen, og sikre at bruk og ferdsel av områdene er tilgjengelig for allmennheten. For at tiltaket skal være i tråd med disse hensynene anbefaler vi at kommunen stiller vilkår som hindrer oppføringer av gjerder eller lignende.»* - se vedl. 9 (side 2/3).

Landbrukshensynet er ikke vesentlig tilsidesatt

De generelle hensyn bak at et område avsettes til LNF-formål er å ivareta landbruksproduksjon og /eller sikre naturområder med spesielle naturkvaliteter og/eller spesiell betydning for friluftslivet. Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygget, eller bare bebygget i tilknytning til landbruket og for bruk av området til friluftsliv.

I separat sak etter jordloven er det konkludert med at det både av hensyn til drift og arealbruk er landbruksmessig akseptabelt med fradeling. Delingsmyndigheten kan derfor ikke se at fradeling av omsøkte naustparsell vil sette vesentlige landbrukshensyn til side.

Strandsonehensynet er ikke vesentlig tilsidesatt

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. Strandsonen er definert som område av nasjonal verdi. Karmøy kommune er blant de kystkommuner i Rogaland med stort press på arealene.

Hensynet til allmenhetens tilgang er blant de viktigste hensyn som også skal ivaretas innenfor strandsonens 100-meters belte. Beliggenhet som siste parsell på enden av en allerede utbygget naust/båthus-rekke, vurderes til å ikke gi uheldige følger for allmennhetens tilgang til strandsonen dersom det settes vilkår for å sikre dette. Derfor finner delingsmyndigheten at det må settes vilkår knyttet til at evt. stengsler (f.eks. gjerde o.l.) ikke tillates. En viser i den forbindelse til uttalen fra SFR i byggesaken – se vedl. 9 (side 2/3).

Det legges avslutningsvis stor vekt på at SFR i sin uttale til dispensasjon i delingssaken ikke har noen merknader til dispensering og fradeling (se vedl. 6).

Fordelene ved å gi dispensasjon er større enn ulempene

Stortinget har vedtatt en nasjonal jordvernstrategi – hvor det er gitt klare signal fra departementet om at jordvern skal ha stor vekt i en dispensasjonsvurdering etter pbl. Det er videre vedtatt en regional jordvernstrategi. Karmøy kommunestyre vedtok 1. juli 2019 også en jordvernstrategi for kommunen. Jordvernstrategien er et retningsgivende dokument for kommunens arealplanlegging, byggesaksbehandling og landbruksforvaltning.

Parsellen har ikke noe jordbruksareal (se vedl. 4) – og formålet til søker kommer derfor ikke i konflikt med de jordvernstrategier som er vedtatt nasjonalt, regionalt og kommunalt. At fradelingen ikke er i konflikt med jordvernhensyn anses som en fordel for en bærekraftig utvikling i området.

² SFR – Statsforvalteren i Rogaland.

Konklusjon

Delingsmyndigheten legger avgjørende vekt på følgende: fradelingen ikke er i konflikt med hensynet til landbruksinteressene i LNF-området. Vilkår knyttet til at evt. stengsler ikke tillates for å sikre allmennhetens tilgang til strandsonen medfører at heller ikke strandsonehensynet blir vesentlig tilsidesatt. Ingen merknader fra SFR i delingssaken gis også stor vekt. Ingen konflikt med jordvernens hensynet anses som en fordel. Det kan derfor gis dispensasjon med vilkår og delingstillatelse som omsøkt.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
3.12.2-2022 - Dispensasjon fra: Plankrav, byggeforbud §1-8 eller kommuneplan. Gjelder i uregulert område eller områder med plankrav eller som krever uttalelse fra andre myndigheter	15000	2	30000
3.17.1-2022 - Fradeling av tomt	6500	1	6500
Totalt gebyr å betale			36500,-

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

Merknader

Det er i separat delegert sak nr. 172/23 gitt delingstillatelse etter jordloven.

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 matrikelloven. Når delingstillatelse er gitt, blir saken sendt over til oppmålingsavdelingen som tar kontakt i forbindelse med innkalling til oppmålingsforretning.

Sektor areal- og byggesak har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjettede ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtak nr. 170/23.

Med hilsen

Silvia May Stange
Areal- og byggesaksjef

Helge Hustoft
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

1. Sit.kart med reg.plan.
2. Kart.
3. Situasjonsplan.
4. Markslagskart.
5. Søknad om dispensasjon.
6. Uttale fra SFR i delingssaken.
7. Gårdskart detalj (naturmangfold og kulturminne).
8. Mail 13.02.23: Ønsker behandling lagt på vent.
9. Uttale fra SFR i byggesaken.

Kopi til:

Kopi til:

North Ark As

Statsforvaltaren I Rogaland

Postboks 3

Postboks 59 Sentrum

4291

4001

KOPERVIK

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.