



Rogaland fylkeskommune

Dato: 17.03.2023

Postboks 130 Sentrum

Dokumentnummer: 23/1211-4

4001 STAVANGER

Deres referanse:

Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

## Karmøy kommune ber om uttale til søknad om dispensasjon - Delesak - gnr. 115 bnr. 16 - Eikjevegen 245

Tiltak: Delesak  
Byggested: Gbnr: 115/16 Eikjevegen 245  
Tiltakshaver: Ellen Levinsen  
Ansvarlig søker: Tore Levinsen

Karmøy kommune har mottatt søknad om fradeling av parsell.

### Informasjon om tiltaket

Tiltaket gjelder fradeling av en parsell på ca. 4 da. med påstående bolig og driftsbygning. Omsøkte tiltak ligger i fremtidig boligområde i gjeldende kommuneplan. For boligområder som er vist som fremtidige, gjelder det plankrav, jf. kommuneplanens bestemmelser pkt. 1.1. Omsøkt fradeling er dermed avhengig av dispensasjon fra plankravet.



## Uttale landbruksavdelingen

*«Siden eiendommen ligger i boligområde i kommuneplanen, gjelder ikke jordloven her.*

*Fradeling av bolig og driftsbygning, hadde ikke vært akseptabelt dersom dette hadde vært i et LNF-område, uten at det ble satt vilkår om salg av resteiendom til bruk med aktiv drift. Siden eiendommen ligger i boligområde i kommuneplanen har kommunens landbruksavdeling derfor ingen innvendinger til delingen.»*

## **Vurdering**

Det følger av pbl. § 19-2 at «kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov.» Det følger videre av pbl. §19-2 at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensyn i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

## Søkers begrunnelse:

Eiendommen har ikke vært brukt til landbruk på mange år av grunneier, men deler har blitt skilt ut for annet bruk (golfbane, barnehage, tomt).  
Dyrket areal + beiteområde paktes bort og drives av en lokal bonde.

Driftsbygning + hus har ikke vært bebodd siden november 2021 da vår mor flyttet til Bygnes på omsorgssenter. Vår far døde i 2014.

Vi ønsker da å skille ut 4 da som inbefatter bolighus og driftsbygning slik at dette kan selges og brukes videre.

Resten av eiendommen vil da fortsatt vedlikeholdes og brukes av lokal bonde, og avhengig av hva kommuneplanen sier i fremtiden, er det tilgjengelig som grønt eller gult areal.

Plankravet skal sikre bred, helhetlig og grundig vurdering av arealbruken i et bestemt område, hvor offentlige myndigheter, grunneiere og andre berørte får anledning til å fremme sine synspunkter i prosessen frem mot reguleringsvedtaket. Plankravet er også viktig for å avklare overordnede forhold som infrastruktur, grøntområder med mer, før utbygging tillates.

Omsøkt fradeling omfatter parsell som er bebygd med eksisterende bolig og driftsbygning. Formålet med fradelingen er salg av bebygd parsell. Fradelingen vil ikke føre til endring i bruken av eiendommen. For både gjenværende del av eiendommen og omsøkt parsell vil det bli krav om reguleringsplan for ytterligere tiltak knyttet til fradeling eller bygging. Kommunen vil også sette dette som vilkår for en evt. dispensasjon i saken. Utarbeidelse av reguleringsplan anses som kostnadskreven og lite hensiktsmessig i dette tilfellet, da fradelingen kun viderefører dagens bruk av eiendommen.

Ulempene ved dispensasjon fra plankrav er i hovedsak at planarbeid kan vanskeligjøres. Da omsøkt parsell er bebygd anses ulempene som små. Vilkår om reguleringsplan ved evt. andre bygge- og deletiltak vil uansett kompensere for ulempen. Fordelene med omsøkt fradeling er i hovedsak søkers, da det er mulig å få solgt den delen av eiendommen som er bebygd uten å gå via en kostbar reguleringsprosess.

## **Har du innspill?**

Før kommunen behandler saken videre, ber vi om deres uttalelse innen fire uker. Frist er satt til 14.04.2023. Vedlagt følger kopi av søknad med vedlegg.

## Har du spørsmål?

Ta kontakt om dere har spørsmål i saken.

Med hilsen

Gry Trovåg Hansen  
fagansvarlig byggesak

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

### **Kopi til:**

Ellen Levinsen	Øvregata 201a	5525	HAUGESUND
Magnhild Johanne Levinsen	Sjåberg 1	5516	HAUGESUND
Tore Levinsen	Espelandsvegen 3	5258	BLOMSTERDALEN
Vidar Levinsen	Sjåberg 1	5516	HAUGESUND

### **Vedlegg:**

Gnr. 115, bnr. 16 - Delesak - Eikjevegen 245  
e-post  
Samtykke til fradeling (ikke original)  
Kvittering for nabovarsel  
Fremtidsfullmakt (ikke original)  
Dispensasjon