



John Kåre Våge

Dato: 31.03.2023

VEA SJOARVEG 48

Dokumentnummer: 22/1864-13

4276 VEAVÅGEN

Deres referanse:

Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

## Endringstillatelse - Gnr. 5, bnr. 514 - Deling av eiendom - Vea

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Vea	5	514		
<b>Tiltakshaver</b> John Kåre Våge VEA SJOARVEG 48 4276 VEAVÅGEN				

### 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 10. august 2022.

Dispensasjon fra pbl. § 12-4, vedrørende regulert atkomst, er gitt med hjemmel i pbl § 19-2.

### Vilkår

- Erklæring om rettighet i fast eiendom skal tinglyses på eiendommene.
- Vilkår i delegert sak nr. 736/22 er fortsatt gjeldende.

### Saksopplysninger – hva søknaden gjelder

I delegert sak nr. 736/22 ble det gitt delingstillatelse for 3 tomter. I etterkant er det kommet inn endringssøknad. Endringssøknaden gjelder endret atkomst for tomt 3. Da tomt 3 har regulert atkomst fra felles veg i nord, og endringssøknaden medfører atkomst fra offentlig veg i sør, er søknaden avhengig av en dispensasjon fra reguleringsplanen.

### Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan
- Planformål: bolig

### 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.

- Avkjørsel: Er godkjent av kommunen med hjemmel i vegloven §§ 40–43. Sektor samferdsel og utemiljø har følgende uttalelse til søknaden:

*«Det er ønske om å benytte felles avkjørsel for tomtene 1,2 og 3 frem til regulert kommunal veg. Samferdsel har ingen innvendinger mot dette, men det stilles krav om full opparbeidelse av regulert veg inkl. snuhammer. Opparbeidelsen krever teknisk plan.»*

### **Nabovarsling**

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med reglene i pbl § 21-3. Det er registrert merknad fra nabo, gnr./bnr. 5/287. Nabo har følgende merknad:

Jeg kan bekrefte at jeg har mottatt e-meldingen og kartet som var vedlagt med den nye planlagte adkosten skisset inn. Jeg vil gjerne ha et par dager for å tenke igjennom saken før jeg eventuelt kommer med merknader.

Et par ting lurer jeg dog på; etter det jeg forstår så er det vel ikke kun kartet som virker som et nabovarsel. Skulle det ikke være flere dokumenter vedlagt? En forside og kanskje en begrunnelse på hvorfor det nå ser ut til å være nødvendig å legge om adkomsten for eksempel?

Med det i mente ser jeg frem til å høre fra deg igjen snart.

### Kommunens kommentar til merknaden:

Søker har lagt ved dokumentasjon på nabovarsling med vedlegg, og kommunen anser nabovarlingen for å være tilfredsstillende.

### **Dispensasjon**

- Tiltaket er i strid med regulert atkomstveg.
- Søkerens begrunnelse:  
*«Ønsker denne adkomstvegen fra sør fordi det ikke er mulighet å få til adkomst fra nord. Etter ansvarlig søkers vurdering vil ikke adkomst over tomt 2 i 3,5 meters bredde føre til store negative konsekvenser for utbygging på denne tomte. Deler av denne vejen vil naturlig bli opparbeidet uansett som adkomst til gårdsrom for tomt 2.»*

### **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:

Hensyn bak bestemmelsen er i hovedsak å få tilfredsstillende adkomst til boligtomtene. Endringen fører til at tomt 3 får adkomst fra regulert offentlig veg, via privat veg over tomt 2. Sektor samferdsel og utemiljø har akseptert endringen. Kommunen anser at tomt 3 har tilfredsstillende adkomst ved omsøkt endring, og hensyn bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Fordelene er i hovedsak at området kan bygges ut med boliger i samsvar med reguleringsplanen, uten at en må gjennom en tidkrevende og kostbar prosess med ekspropriasjon. Kommunen kan ikke se at det foreligger konkrete ulemper knyttet til dispensasjon for endringen.

## Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

## 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 endringsøknad godkjennes. Kommunen har ingen innvendinger mot at fradelingen gjennomføres slik det er søkt om.

## Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
3.12.3 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	7800	1	7800
<b>Totalt gebyr å betale</b>			<b>7800</b>

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, sjettede ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 405/23.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø  
konst. areal- og byggesakssjef

Gry Trovåg Hansen  
fagansvarlig byggesak

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

**Kopi til:**

Bolig Partner AS Avd  
Haugesund  
Roald Dahl

Stølsmyr 20

5542

KARMSUND

Calle Rio Quipar, Torremolinos, 29620,  
Es

Rune Kjærland

## Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

<b>Klagefrist</b>	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.
<b>Innhold i klagen</b>	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.
<b>Hvem sender du klagen til?</b>	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.
<b>Klageinstans</b>	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.
<b>Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning</b>	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.
<b>Kostnadene med klagesaken</b>	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.
<b>Klage til sivilombudsmannen</b>	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.