



5-Pluss As

Dato:

25.04.2023

Frakkagjerdvegen 191

Dokumentnummer: 22/9499-13

5563 FØRRESFJORDEN

Deres referanse: Johannes Alne

Saksbehandler: Helge Hustoft

Gnr. 94, bnr. 97 m.fl. - Omgjøringsvedtak, deling av grunneiendom

Vedtak

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra: pbl. § 12-4 – regulert landbruksformål – til industri. Dispensasjonen gjelder omsøkte endring for P1 – se signert endring datert 15.01.23 og sit.kart med reguleringsplan datert 28.02.23.

Vilkår for dispensasjon:

1. Omsøkte tilleggsareal P1, skal sammenføres med tidligere godkjent P6 (fradelt gnr./bnr. 93/11) - se vedl. 4.
2. Det tillates ikke ytterligere tiltak (deling, bygging o.l.) på den sammenslåtte P6 før denne inngår i en godkjent reguleringsplan med tilhørende godkjent teknisk plan (jf. pbl. § 18-1).

Endringssøknad for fradeling av ny P1 er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4, jf. § 20-1, bokstav m og § 26-1. Jf. kart P1; signert 15.01.23 og kart reg.plan datert 28.02.23.

I medhold av plan- og bygningslovens § 26-1, § 20-1 første ledd, bokstav m) og § 11-6, godkjenner kommunen fradeling av: P2 på gnr./bnr. 94/97 – se kart datert 27.01.23. Godkjenning av fradelt P5 – med tilhørende vilkår oppheves. Se situasjonskart datert 25.03.22, samt utredning og vurdering av saken.

Vilkår for fradeling:

Før eierskifte skal følgende sammenføringer være gjennomført:

1. P1 sammenføres med tidligere fradelt P6 (se vedl. 4).
2. P4 sammenføres med gnr./bnr. 93/60.

Dette vedtak er for P1, P2 og P5 en omgjøring av tidligere vedtak fattet i delegert sak 185/23 og 1808/22 etter pbl., jfr. forvaltningsloven § 35 a og c.

Saksopplysninger – hva søknaden gjelder

Det ble i delegert sak nr. 185/23 godkjent endring for et nytt tilleggsareal fra gnr./bnr. 93/68. Tilleggsarealet skal sammenføres med godkjent fradelt P6 fra gnr./bnr. 93/11. Grunnet en feil ble det innenfor samme tilleggsareal ikke behandlet dispensasjon for et lite areal som er regulert til landbruksformål i r.p. 484 Kolstø. Tidligere delingsvedtak er derfor ugyldig, og må derfor oppheves – jf. fvl.¹ § 35 c. SFR² har i sin uttale til dispensasjon ingen merknader til dispensering i forbindelse med denne endringen – se vedl. 3. Nytt vedtak dispensasjon og fradeling må derfor fattes for tilleggsarealet på bnr. 68.

¹ Fvl. – Forvaltningsloven.

² SFR – Statsforvalteren i Rogaland.

Fradeling av P1 – med påfølgende sammenføring med P6, vurderes som en forberedelse til utbygging av industriområdet. Det er pr. dato ikke dokumentert hvordan teknisk infrastruktur til det sammenføyde industriområdet skal løses. Som vilkår for dispensasjon setter derfor at det ikke tillates ytterligere tiltak (deling, bygging eller lignende) før det foreligger godkjent reguleringsplan med tilhørende teknisk plan.

Det ble i delegert sak nr. 1808/22 også gitt tillatelse til følgende fradelinger: P2 fra gnr./bnr. 94/97, tilleggsareal P4 fra gnr./bnr. 93/4 og tilleggsareal P5 fra gnr./bnr. 93/60.

Søker har i forbindelse med kartforretningen ytret ønske om justering av P2. Delingsmyndigheten finner at en justering slik det vises på kart datert 27.01.2023 kan aksepteres. Dette for å få en mer hensiktsmessig grense mellom boligeiendommens hage og jordbruksarealet – se vedl. 5.

I forbindelse med kartforretningen er det ved rekonstruksjon av grensene rundt gnr./bnr. 93/60 funnet at tidligere godkjent fradeling av tilleggsareal P5 må utgå. Dette fordi parsellen etter rekonstruksjon er en del av bnr. 60 (se vedl. 6 og 7).

Omgjøringsvedtak er derfor nødvendig for P2 og P5.

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

Plangrunnlag

Plantype:

P1: kommuneplan; hovedsakelig Industri og et mindre areal innenfor reg.plan 484 Kolstøneset – del av gnr. 93, landbruk.

P2 og P5: kommuneplan; LNF (landbruks-, natur- og frilufts-formål) – ikke regulert.

Nabovarsling Delingsmyndigheten har ikke funnet det nødvendig med ny nabovarsling i forbindelse med omgjøringene i saken.

Vurdering etter naturmangfoldsloven

Forholdet er vurdert i tidligere delingssak som nå delvis omgjøres.

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 dispensasjonsvurderingen og øvrige planhensyn har kommunen kommet frem til at P1 godkjennes som omsøkt – samt at P2 kan omgjøres slik kartene viser. Tidligere godkjente P5 oppheves pga. resultat fra rekonstruksjon av grenseforløpet rundt gnr./bnr. 93/60.

sektor areal- og byggesak, har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 497/23.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesaksjef

Helge Hustoft
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottaker:

STATSFORVALTAREN I ROGALAND	Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER
Svein Ståle Kolstø	Melandvegen 36	4265	Håvik

Kopi til:

Statsforvaltaren I Rogaland	Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER
-----------------------------	---------------------	------	-----------

Vedlegg:

1. Sit.kart med kom.plan 15.01.2023 - Endring 93-68 (signert).
2. Sit.kart med reg.plan - Endring ny P1.
3. Uttale, SFR.
4. Sit.kart med kom.plan - P6 (93-11 m.fl.).
5. 94-97 Situasjonsskart 27.01.23 - Endring P2.
6. Sit.kart med kom.plan - P4 og P5.
7. 93-60 Situasjonsskart 27.01.23 - Endring P4 og P5.

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.