



Karmøy Kommune

Dato: 08.02.2023

Eiendomsavd. v/Kolbeinsen

Dokumentnummer: 22/8211-11

4291 KOPERVIK

Deres referanse: Michael Werner Kolbeinsen

Saksbehandler: Helge Hustoft

Vedtak om dispensasjon og deling - gnr. 7, bnr. 32 og 44 - Høydebasseng vannverk - Rangvaldjord

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Rangvaldjord	7	44		
Tiltakshaver Karmøy Kommune Eiendomsavd. v/Kolbeinsen 4291 KOPERVIK				

Vedtak

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra: pbl. § 11-6 – kommuneplanens LNF-formål. Dispensasjonen gjelder omsøkte parseller på gnr./bnr. 7/32 og gnr./bnr. 7/44 – se situasjonskart og utredning av saken.

Dispensasjon gis med følgende vilkår:

I tiden fom. 1. feb. tom. 31. aug. skal det av hensyn til hekketiden for sårbar art ikke foretas særlig støyende arbeid (sprenging, maskinell pigging/meisling o.l.) på de omsøkte parseller.

I medhold av plan- og bygningslovens § 26-1, § 20-1 første ledd, bokstav m) og § 11-6, godkjenner kommunen fradeling av P1 på ca. 4000 m² fra gnr./bnr. 7/32 og P2 på ca. 2000 m² fra gnr./bnr. 7/44 – slik det fremgår av endret situasjonskart datert 31.05.22, samt utredning og vurdering av saken.

Delingstillatelse gis med følgende vilkår:

- Omsøkte to parseller skal innen 6 mnd. fra vedtaksdato være solgt til Karmøy kommune, eiendomsavd. – og brukes som areal for høydebasseng med tilhørende teknisk anlegg.

Saksopplysninger – hva søknaden gjelder

I forbindelse med oppgradering av høydebasseng på Arafjell søkes det om fradeling av to parseller (se vedl. 1 og 2).

Arealene som skal fradeles:

Parsell nr. 1 (gnr./bnr. 7/32): ca. 4000 m²

Parsell nr. 2 (gnr./bnr. 7/44): ca. 2000 m²

Parsellene skal benyttes til: Areal for høydebasseng med tilhørende tekniske installasjoner.

Delingsmyndigheten viser til endret sit.kart datert 31. mai 2022 (vedl. 1) – hvor arealene vises.

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

Plangrunnlag

- Platype: kommuneplan
- Planformål: LNF (landbruks-, natur- og friluftsmål).

Planlagte tekniske løsninger

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

- Eksisterende høydebasseng har tinglyst vegrett over eksisterende veg på begge de berørte eiendommene – hvor det på bnr. 44 også er bom for å hindre uønsket adgang (se vedl. 2).

Nabovarsling

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

Uttale fra sektormyndigheter og kommunal naturforvalter:

SFR₂ skriver i sin uttale til dispensering at formålet for fradelingen er et nødvendig tiltak som har store samfunnsinteresser knyttet til seg. Det fremheves at det er sensitive hekkende arter i området som kan bli negativt berørt dersom arbeids- og støyomfang blir for omfattende. Derfor uttales det at forholdet til de sensitive artene må avklares med SFR sin miljøvernavdeling før arbeidet igangsettes.

Videre fremheves det at flere fremmede arter med svært høy risiko er registrert i området rundt eksisterende høydebasseng, og at man ved håndtering av masser derfor har en særlig aktsomhetsplikt.

Ut fra kartskissene ser SFR at kystlyngheien i området antakelig ikke blir berørt.

Delingsmyndigheten viser til uttalen for nærmere detaljer - se vedl. 4.

Kommunal naturforvalter legger i sin uttale stor vekt på at det er en særlig sårbar hekkende art i området. Det fremheves derfor at særlig støyende anleggsarbeid som sprenging o.l. ikke må utføres i tidsrommet fom. 1. feb. tom. 31. aug. Landbruksmyndigheten gjør oppmerksom på at opplysninger om hvilke art/arter i denne uttalen er unntatt offentlighet (jf. ofl. § 24, 3. ledd 2 punktum). Derfor legges uttalen ikke ved denne saken.

RFSK₃ har ingen kulturminnefaglige merknader – se vedl. 5.

DISPENSASJON

Arealbruk til høydebasseng med tilhørende teknisk anlegg er et tiltak som er i strid med kommuneplanens LNF-formål. Delingstillatelse betinger derfor at det først kan gis dispensasjon.

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.

Punktvis oppsummering, søkers begrunnelse for dispensasjon

1. Nødvendig å sikre at kommunen blir eier av arealer for nåværende og planlagt oppgradering av høydebasseng med tilhørende tekniske anlegg.
2. Tilstrekkelig kapasitet på vannleveransene til bedrifter og husstander må oppgraderes.

Delingsmyndigheten viser til dispensasjonssøknaden for nærmere detaljer – se vedl. 3.

Dispensasjonsvurdering

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

I henhold til pbl. § 19-2 tredje ledd skal konsekvensene for både helse, miljø, jordvern og sikkerhet særlig vektlegges ved vurdering av dispensasjon. I separat sak etter j1¹. er konklusjonen at det med landbruksrelaterte vilkår kan gis delingstillatelse. Delingsmyndigheten mener derfor at vesentlige planhensyn knyttet til landbruk ikke tilsidesettes dersom det dispenseres. Søkers argumentasjon for dispensasjon under pkt. 1 og 2 angår forhold knyttet til samfunnskritisk anlegg for drikkevann. Dette gjør at både hensyn til allmenhetens helse – samt også sikkerhet for offentlig vannanlegg, må ha stor vekt. Når det gjelder plan- og delingsfaglige momenter knyttet til ønsket arealbruksformål, har SFR² ingen merknader til at kommunen ønsker å dispensere fra nåværende LNF-formål – se vedl. 4.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

Lovens formål er også at den skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner (jf. pbl. §1-1). Å ivareta behov og sikkerhet knyttet til et kommunalt vannanlegg vurderes også som vesentlig for en samfunnsmessig bærekraftig utvikling. 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. Omsøkte arealer består av eksisterende høydebasseng med tilhørende tekniske anlegg – samt skog og annen mark (se vedl. 6 og 7). Det medfølger derfor ikke jordbruksareal (dyrket og innmarksbeite). Således er omsøkte deling ikke i strid med de jordvernstrategier som er vedtatt nasjonalt, regionalt og kommunalt. I separat sak etter j1. er det konkludert med at det ikke avgis noe jordbruksareal som krever tillatelse til omdisponering. Derfor anses det som en fordel at fradelingen ikke berører dyrket mark - som ville vært i sterk konflikt med de nevnte vedtatte jordvernstrategier. Imidlertid kan dette ikke isolert sett være avgjørende i denne saken.

Det anses også som en fordel at kommunen får eierskap til areal for både nåværende og planlagt kritisk infrastruktur. SFR fremhever også dette i sin uttale – se vedl. 4.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
3.17.2 - Tilleggsareal/Arealoverføring	3800	1	3800
3.12.2 - Dispensasjon fra: Plankrav, byggeforbud §1-8 eller kommuneplan. Gjelder i uregulert område eller områder med plankrav eller som krever uttalelse fra andre myndigheter	15600	1	15600
Totalt gebyr å betale			21500,-

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

Merknader

Delingstillatelse etter jordloven er gitt med vilkår i separat delegert sak nr. 161/23.

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.

¹ J1. – Jordloven.

² SFR – Statsforvalteren i Rogaland.

sektor areal- og byggesak, landbruksavdelingen har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 095/23.

Med hilsen

Bergitte H. Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Helge Hustoft
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottaker:

Karmøy kommune	Postboks 167	4291	KOPERVIK
Karmøy kommune v/Michael Kolbeinsen	Eiendomsavd. v/Kolbeinsen	4291	KOPERVIK
Rogaland Fylkeskommune Kulturavdelingen	Arkitekt Eckhoffs gate 1	4010	Stavanger
STATSFORVALTAREN I ROGALAND	Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER

Vedlegg:

1. Situasjonsplan.
2. Sit.kart med kom.plan 25. jan.-23 - Gnr. 7 bnr. 32 og 44 (veg).
3. Dispensasjon.
4. Gnr. 7, bnr. 44 - Uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland.
5. Gnr. 7, bnr. 44 - Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune.
6. Kart (plantegning).
7. Gårdskart detalj (inkl. naturmangfold og kulturminne) - gnr. 7 bnr. 32 og 44.

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.