



Tron Johan Kristiansen

Dato: 11.05.2023

Sundvegen 725

Dokumentnummer: 22/11079-6

4264 Kvalavåg

Deres referanse:

Saksbehandler: Helge Hustoft

Gnr. 73, bnr. 8 og 47 - Delingstillatelse tilleggsareal

VEDTAK

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra: pbl. § 11-6 – kommuneplanens LNF-formål. Dispensasjonen gjelder omsøkte to tilleggsareal (A og B) på gnr./bnr. 73/8 – se situasjonskart og utredning av saken.

I medhold av plan- og bygningslovens § 26-1, § 20-1 første ledd, bokstav m) og § 11-6, godkjenner kommunen fradeling av to tilleggsareal (merket A og B) på totalt ca. 630 m² fra gnr./bnr.73/8 – slik det fremgår av situasjonskart, samt utredning og vurdering av saken.

Delingstillatelse er gitt med følgende vilkår:

1. Tilleggsarealet skal – slik det fremgår av mottatte krav om sammenføring, innen 6 mnd. fra vedtaksdato overdras til eier av gnr./bnr. 73/47 – og så sammenføres med denne.
2. Eier av sammenføyd gnr./bnr. 73/47 er ansvarlig for at det innen 6 mnd. fra eierskifte er husdyrsikkert gjerde mot tilgrensende jordbruksareal (innmarksbeite).

Saksopplysninger – hva søknaden gjelder

Areal A og B som skal fradeles: tilleggsareal til boligeiendom.

Parsellenes totalareal er på kartet oppmålt til: ca. 630 m² - se vedl. 1 og 2, og skal sammenføres med boligeiendom: gnr./bnr. 73/47.

Plangrunnlag

Plantype: Kommuneplan.

Planformål: LNF – Landbruks-, Natur- og Friluftformål.

Lovgrunnlag

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. Tilleggsareal til eksisterende selvstendig boligeiendom er i strid med LNF-formålet i kommuneplanen (jf. pbl. § 11-6). Delingstillatelse forutsetter derfor at det først er gitt dispensasjon.

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.

Nabovarsling

Det foreligger ingen merknader til nabovarslingen.

Uttale fra sektormyndigheter

Tilleggsarealet har en størrelse og form som gjør at delingsmyndigheten ikke har funnet grunnlag for oversendelse til uttale fra SFR¹ angående dispensasjon.

Gårdskart detalj – med kulturminne og naturmangfold (se vedl. 3), viser at ikke noen interesser knyttet til kulturminne eller naturmangfold blir berørt. Følgelig er saken ikke sendt RFSK² eller SFR for uttale angående dette.

Vurdering av naturmangfold og kulturminne

Det fremgår av gårdskart, detalj at ingen natur- eller kulturinteresser er registrert innenfor de omsøkte to tilleggsareal (se vedl. 3). I rapporten «*Kulturlandskap og biologisk mangfold på Haugalandet*» av Anders Lundberg³ er området på Sund – hvor parsellene ligger, ikke omtalt. Det er derfor ikke grunnlag for ytterligere vurderinger etter de miljørettslige prinsippene i nml. § 8 t.o.m. § 12. Delingsmyndigheten kan heller ikke se at kulturminnehensyn er til hinder for omsøkte fradeling.

VURDERING AV DISPENSASJONSSØKNAD

Punktvis oppsummering, begrunnelse for dispensasjon

1. Arealer og bygninger hører naturlig til eksisterende boligeiendom med gnr./bnr. 73/47.
2. Arealene er ikke egnet som jordbruksareal, og garasjen hører ikke naturlig til gårdstunet.

Delingsmyndigheten viser til dispensasjonssøknaden for nærmere detaljer – se vedl. 4.

Samlet dispensasjonsvurdering

I LNF-områdene skal det etter pbl. § 11-6 tas særlig hensyn til landbruks-, natur- og friluftinteressene. Disse hensynene skal ikke bli vesentlig tilsidesatt om dispensasjon gis.

Delingsmyndigheten fremhever at i LNF-områdene skal landbrukshensyn – inkludert jordvern, ha svært stor vekt. Videre har kommunen en praksis i LNF-områdene hvor noen saklige kriterier må være forutsetningen når boligeiendom skal tilføres areal. For å unngå uheldige langsiktige følger for landbruksinteressene i disse områdene, har generelt følgende kriterier avgjørende vekt foran jordvern: tilbygg til bolig, oppføring av garasje der det ikke er slikt bygg fra før, utbedring av atkomst og andre saklig begrunnede momenter. I slike tilfelle settes det ikke sjelden vilkår knyttet til landbruksmessige hensyn.

Delingsmyndigheten viser til gårdskartet som viser at fradelingen ikke i strid med de vedtatte jordvernstrategier. Bygning og arealer vurderes ut fra kartene som naturlig tilhørende boligeiendommen med gnr./bnr. 73/47. Søkers argumentasjon under pkt. 1 og 2 tas derfor til følge.

Sammenslått boligeiendom blir ca. 1950 m² - som isolert sett ut fra sin størrelse kan defineres som stor. Dette kan anføres som en uheldig størrelse – hvor det er fremtidig potensial for oppdeling. Imidlertid er realiteten den at både tomteform og bygningenes beliggenhet medfører at fremtidig uheldig oppdeling ikke anses som mulig. Derfor anses tomtestørrelsen som en ikke presedensdannende uheldig størrelse i LNF-området.

At det valgte alternativet ikke er i strid med de vedtatte jordvernstrategier anses som både bærekraftig og en fordel.

¹ SFR – Statsforvalteren i Rogaland.

² RFSK – Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv.

³ Kulturlandskap og biologisk mangfold på Haugalandet – ISSN-nr. 0802-8427 (des.-10).

Konklusjon

Delingsmyndigheten mener at vesentlige planhensyn knyttet til landbruk og planmessig forutsigbarhet i LNF-området ikke blir satt til side dersom det dispenseres. Delingstillatelse med de satte vilkår kan derfor gis.

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	1	15000
3.17.2-2022 - Tilleggsareal/Arealoverføring	3700,-	1	3700
Totalt gebyr å betale			18700,-

Faktura blir ettersendt til Hildur Irene Hansen. Behandlingsgebyr for kart- og oppmålingsarbeidet blir fakturert i separat oppmålingssak.

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.

Delingen er behandlet separat etter jordloven i sak nr. 23/815.

sektor areal- og byggesak har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 573/23.

Med hilsen

Bergitte H. Flatebø
areal- og byggesaksjef

Helge Hustoft
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Hildur Irene Hansen

Sundvegen 320

4250

Kopervik

Vedlegg:

1. Sit.kart med kom.plan.
2. Situasjonkart, mottatt)
3. Gårdskart detalj (inkl. naturmangfold og kulturminne).
4. Dispensasjonssøknad med begrunnelse.

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.