



Advokat Didrik Brun Ferkingstad

Dato: 16.05.2023

Postboks 311

Dokumentnummer: 23/1398-5

4291 KOPERVIK

Deres referanse:

Saksbehandler: Helge Hustoft

Gnr. 9, bnr. 1 - Delingstillatelse, tilleggsareal

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Varnevegen 34	9	1		
Eier Harry Malvin Varne				

VEDTAK

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra: pbl. § 11-6 – kommuneplanens pkt. 1.2; krav om reguleringsplan. Dispensasjonen gjelder omsøkte tilleggsareal (P1) på gnr./bnr. 9/1 – se situasjonskart og utredning av saken.

Dispensasjon er gitt med følgende vilkår:

Oppdeling eller ny bebyggelse på den sammenslåtte boligeiendom gnr./bnr. 9/15 tillates ikke før eiendommen inngår i en godkjent reguleringsplan med tilhørende godkjent teknisk plan.

I medhold av plan- og bygningslovens § 26-1, § 20-1 første ledd, bokstav m) og § 11-6, godkjenner kommunen fradeling av et tilleggsareal på ca. 800 m² fra gnr./bnr. 9/1 – slik det fremgår av situasjonskartet, samt utredning og vurdering av saken.

Delingstillatelse er gitt med følgende vilkår:

Tilleggsarealet skal – slik det fremgår av mottatte krav om sammenføring, innen 6 mnd. fra vedtaksdato overdras til eier av gnr./bnr. 9/15 – samt sammenføres med denne.

SØKNAD OM DISPENSASJON FOR FRADELING AV GRUNNEIENDOM GNR/BNR 9/1**Saksopplysninger – hva søknaden gjelder**

Areal 1 som skal fradeles: tilleggsareal.

Parsell nr. 1: ca. 800 m².

Plangrunnlag

Plantype: Kommuneplan.

Planformål: Boligområde.

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.

Delingstillatelse forutsetter derfor at det først er gitt dispensasjon. Behandlingen av P1 er derfor først av søknad om dispensasjon etter pbl.

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 ulemperne etter en samlet vurdering.

Nabovarsling

Det foreligger merknader til nabovarslingen fra eier av tilgrensende boligeiendom – gnr./bnr. 9/3. Advokat Ferkingstad søker på vegne av eier, og har derfor også besvart nabomerknaden (se ved. 4).

Vurdering av nabomerknad

Nabo argumenterer med ulemper for seg ved bygging på omsøkte tilleggsareal. I svaret fra søker til nabomerknaden fremkommer det at det ikke er søkt om byggetillatelse og fradeling for ny selvstendig boligeiendom – men tilleggsareal til eksisterende. Delingsmyndigheten viser til merknad og svar (se vedl. 5), og fremhever at det også settes følgende vilkår for å dispensere: det tillates ikke oppdeling eller ny bebyggelse på sammenslått gnr./bnr. 9/15 før det foreligger godkjent reguleringsplan og teknisk plan. Dette gjør at merknadene fra nabo anses imøtekommet – uten at dette er til hinder for omsøkte dispensering og fradeling.

Delingsmyndigheten registrerer at det ikke foreligger merknader fra andre nærliggende naboer som er varslet. Med det satte vilkåret for dispensasjon, kan en ikke se at interessene til ikke varslede naboer blir berørt av omsøkte fradeling. Etter søknad fra søker gis det derfor fritak for varsling av øvrige ikke varslede eiendommer (jf. pbl.; § 19-1 og § 21-3, 1. ledd).

Uttale fra sektormyndigheter

Delingsmyndigheten setter i vilkår for dispensering krav om godkjent reguleringsplan og teknisk plan før det på sammenslått eiendom gnr./bnr. 9/15 kan deles opp eller etableres ny bebyggelse. Med basis i dette vilkåret har en ikke funnet det nødvendig med oversendelse til uttale fra SFR¹ - som regional overordnet myndighet, angående dispensasjon (jf. pbl. § 19-1).

Gårdskart detalj – med kulturminne og naturmangfold (se vedl. 2), viser heller ikke at noen interesser knyttet til kulturminne eller naturmangfold blir berørt. Følgelig er saken ikke sendt RFSK² eller SFRM³ for uttale (jf. pbl. § 19-1).

Vurdering av naturmangfold og kulturminne

Gårdskart detalj – naturmangfold og kulturminne har ingen registreringer av naturmangfold eller kulturminne (se vedl. 2). I rapporten «*Kulturlandskap og biologisk mangfold på Haugalandet*» av Anders Lundberg⁴ er området på Varne – hvor parsellen ligger, ikke omtalt. Det er derfor ikke funnet grunnlag for ytterligere vurderinger etter de miljørettslige prinsippene i nml. § 8 t.o.m. § 12.

Vurdering av dispensasjonssøknad

Fradeling av P1 som tilleggsareal til selvstendig boligeiendom er i strid med pbl. § 11-6; pkt. 1.2 hvor det for eiendommer med over 3 da innenfor boligområde, kreves reguleringsplan før tillatelse til deling eller bygging kan gis. Dispensasjon er derfor forutsetningen før det kan gis delingstillatelse.

Punktvis oppsummering, begrunnelse for dispensasjon

1. Det er ikke søkt om selvstendig boligtomt eller byggetillatelse for omsøkte areal.
2. Omsøkte parsell skal være tilleggsareal til eksisterende boligeiendom med gnr./bnr. 9/15.

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

¹ SFR – Statsforvalteren i Rogaland.

² RFSK – Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv.

³ SFRM – Statsforvalteren i Rogaland, miljøvernabdelingen.

⁴ Kulturlandskap og biologisk mangfold på Haugalandet – ISSN-nr. 0802-8427 (des.-10).

Samlet dispensasjonsvurdering

Kravet om reguleringsplan for så store eiendommer i kommuneplanens boligområder er satt av hensyn til at det må legges til rette for en plan- og samfunnmessig tjenlig utbygging. Dette gjelder både at man før regulering ikke må tillate tiltak som vanskeliggjør en effektiv arealbruk og tilhørende tekniske plan. Videre må også hensynet til forutsigbarheten til kommuneplanen som basis for fremtidig reguleringsarbeid vektlegges.

Dispensering med det satte vilkår vurderes slik at vesentlige planhensyn knyttet til; forutsigbarhet angående kravet om reguleringsplan - samt fremtidig arealeffektivt reguleringsarbeid, ikke settes til side. Dette fordi det ikke tillates ny bygging eller deling på sammenslått eiendom før det foreligger godkjent reguleringsplan med tilhørende teknisk plan.

Med det satte vilkår vurderes dispensering som ingen fordel eller ulempe for forutsigbarheten til kommuneplanen og fremtidig reguleringsarbeid i det berørte boligområdet. Dette fordi fremtidig reguleringsarbeid må gjøres uten hensyn til eiendomsgrensene.

Konklusjon

Delingsmyndigheten mener at vesentlige planhensyn knyttet til planmessig forutsigbarhet og effektiv arealutnyttelse gjennom krav til reguleringsplan før bygging og deling, ikke blir satt til side dersom det dispenseres. Dispensasjon med det satte vilkår – samt delingstillatelse med krav om sammenføring, kan derfor gis.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
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	7800	1	7800
3.17.2 - Tilleggsareal/Arealoverføring	3800	1	3800
Totalt gebyr å betale			11100,-

Faktura for behandlingsgebyr sendes: Gunn Linda Kristiansen, Varnevegen 47, 4275 SÆVELANDSVIK.

Behandlingsgebyr for kart- og oppmålingsarbeidet kommer i tillegg, og blir fakturert i egen separat sak.

Merknader

Omsøkte tilleggsareal er del av en landbrukseiendom med arealer både i bolig- og LNF-områdene (se vedl. 1 og 2). Parsellen ligger i kommuneplanens boligområde, og er derfor ikke behandlet etter jordloven. Dette fordi slike arealer ligger utenfor virkeområdet til jl.⁵ (jf. jl. § 2 b. nr. 1).

Sektor areal- og byggesak, har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 620/23.

Med hilsen

Bergitte H. Flatebø
kons. areal- og byggesaksjef

Helge Hustoft
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg

1. Oversiktskart med kommuneplan.
2. Gårdskart, detalj (inkl. naturmangfold og kulturminne).
3. Situasjonkart.
4. Brev, søknad om fritak nabovarsling og om dispensasjon.
5. Nabomerknad.

⁵ Jl. – Jordloven.

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.