



Leiv Harald Magnussen

Dato: 08.05.2023

Mjåvatnvegen 25

Dokumentnummer: 22/11066-6

4272 Sandve

Deres referanse:

Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Vedtak om deling - Gnr. 30, bnr. 79 - Deling av grunneiendom - Sandhåland

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Sandhåland	30	79		
Tiltakshaver				

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 2. september 2022.

Dispensasjon fra pbl. § 11-6, vedrørende arealanvendelsen i kommuneplanen (LNF-område) er gitt med hjemmel i pbl § 19-2.

Vilkår

- Fremtidig garasje på omsøkt tilleggsareal skal prosjekteres i tråd med kommuneplanens bestemmelser for garasjer.
- Fradelt tilleggsareal fra gnr./bnr. 30/79 skal slås sammen med gnr./bnr. 30/89, jf. innkommet krav om sammenslåing.

Saksopplysninger – hva søknaden gjelder

Arealet som skal fradeles:

Parsell nr. 1: ca. 411 m²

Parsellen skal benyttes til: tilleggsareal til boligeiendom

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

Plangrunnlag

- Planstype: kommuneplan
- Planformål: landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF)

Nabovarsling

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

Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med pbl. § 11-6, vedrørende arealanvendelsen i kommuneplanen (LNF).
- Søkerens begrunnelse:
«Det søkes om fradeling av areal som skal benyttes som tillegg til gnr. 30 bnr. 89 som er en bebygd boligtomt i LNF. Da dette er i strid med formålet søkes det om dispensasjon fra pbl. § 11-6. Bakgrunnen for ønske om fradeling er ønske om å sette opp en frittstående garasje til bolig. Deler av arealet som inngår i fradelingen består av veg/adkomst og snuplass og anses derfor som en naturlig del av boligeiendommen.»

Uttale fra sektormyndigheter:

Søknaden er oversendt Statsforvalteren i Rogaland og Rogaland fylkeskommune for uttalelse. Statsforvalteren har kommet med uttalelse i saken:

«Av hensyn til de nasjonale ansvarsområdene som Statsforvalteren er satt til å ivareta gjennom planog bygningsloven, har vi ikke merknader til at det blir gitt dispensasjon i denne saken. Vi legger imidlertid til grunn at kommunen forholder seg til bestemmelsene i kommuneplanen i den videre saksgangen som gjelder oppføring av garasje.»

Uttale fra landbruksavdelingen:

«Eiendommen gnr. 30, bnr. 79 inneholder noe innmarksbeite (1,3 dekar) og skogareal (13,8 dekar). Dette er imidlertid så lite at det ikke kan drives med økonomisk utbytte, heller ikke dersom det leies ut som tilleggsjord. Etter en konkret vurdering kan jeg ikke se at det er nødvendig med jordlovsbehandling i denne delingsaken.»

Landbruksavdelingen har for øvrig ikke merknader til fradelingen.

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:

De generelle hensyn bak at et område avsettes til LNF-formål er å ivareta landbruksproduksjon og /eller sikre naturområder med spesielle naturkvaliteter og/eller spesiell betydning for friluftslivet.

Søknad om dispensasjon omfatter fradeling av et tilleggsareal på ca. 411 m² som skal legges til en bebygd eiendom (30/89). Formålet med fradelingen er å justere grensene for å sette opp en garasje. Tilleggsarealet er i hovedsak bebygd med veg og parkeringsplass som hører til gnr./bnr. 30/89. Kommunens landbruksavdeling har ikke merknader til fradelingen, og kommunen kan derfor ikke se at landbrukshensyn blir vesentlig tilsidesatt. Det er videre ikke hensyn knyttet til natur- eller friluftsliv som gjør seg gjeldende for parsellen. Kommunen konkluderer dermed med at hensyn bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Fordeler med dispensasjon er at fradelingen vil føre til en mer hensiktsmessig tomtearrangering, ved at veg og parkeringsplass vil ligge på den eiendommen det naturlig hører til. Det er videre fordeler for tiltakshaver, som får areal til å bygge garasje på. Kommunen kan ikke se konkrete ulemper med fradelingen.

Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt. Når vilkårene er oppfylt *kan* kommunen gi dispensasjon. Kommunen kan ikke se at dispensasjon medfører uheldige presedensvirkninger, og dispensasjon anses hensiktsmessig i denne saken.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Det er ikke registrert utvalgte naturtyper, rødlistede arter eller viktige områder for friluftsliv på og ved det aktuelle arealet. Kommunen vurderer kunnskapsgrunnlaget som godt nok (§ 8) og at det ikke er nødvendig å gjøre vurderinger etter §§ 9-12.

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 fradeling godkjennes som omsøkt. Kommunen har ingen innvendinger mot at fradelingen gjennomføres slik det er søkt om.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
3.17.2-2022 - Tilleggsareal/Arealoverføring	3700	1	3700
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
Totalt gebyr å betale			18 700

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, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 495/23.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Gry Trovåg Hansen
fagansvarlig byggesak

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Heidi Sandhåland Magnussen Mjåvatnvegen 25

4272

Sandve

Vedlegg:

Situasjonsplan

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.