



Ellen Levinsen

Øvregata 201a

5525 HAUGESUND

Dato: 23.08.2023

Dokumentnummer: 23/1211-7

Deres referanse:

Saksbehandler: Kine Knudsen

## Vedtak om deling - Gnr. 115, bnr. 16 - Delesak - Eikjevegen 245

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Eikjevegen 245	115	16		
<b>Tiltakshaver</b> Ellen Levinsen Øvregata 201a 5525 HAUGESUND				

### Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-4, jf. § 20-1, bokstav m og §§ 26-1, 27-1, 27-2 og 27-4 (jf. kart datert 2. august 2023).

Dispensasjon fra plankrav i kommuneplan er gitt med hjemmel i pbl § 19-2.

### Vilkår

- Gjenværende del av eiendommen og omsøkt parsell kan ikke bebygges/deles ytterligere, uten at området er omfattet av en reguleringsplan.
- Erklæring om rettighet i fast eiendom skal tinglyses.

### Saksopplysninger – hva søknaden gjelder

Arealet som skal fradeles:

Parsell nr. 1: ca. 1159 m<sup>2</sup>

Parsellen skal benyttes til: bolig

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

### Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplan
- Planformål: bolig

### Planlagte tekniske løsninger

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

- Parkering/snuplass: egen eiendom

- Avkjørsel: eksisterende. Det foreligger vegrett over gnr/bnr. 115/16
- Vannforsyning: kommunal
- Slokkevann: kommunal
- Avløp: kommunal

## 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 kommuneplanens bestemmelse om krav til reguleringsplan i fremtidig boligområde.

Søkerens begrunnelse:

*«Eiendommen har ikke vært brukt til landbruk på mange år av grunneier, men deler har blitt skilt ut for annet bruk (golfbane, barnehage, tomt). Dyrket areal + beiteområde paktes bort og drives av en lokal bonde.*

*Driftsbygning + hus har ikke vært bebodd siden november 2021 da vår mor flyttet til Bygnes på omsorgssenter. Vår far døde i 2014.*

*Vi ønsker da å skille ut 4 da som inbefatter bolighus og driftsbygning slik at dette kan selges og brukes videre.*

*Resten av eiendommen vil da fortsatt vedlikeholdes og brukes av lokal bonde, og avhengig av hva kommuneplanen sier i fremtiden, er det tilgjengelig som grønt eller gult areal.»*

## Uttale fra Statsforvalteren i Rogaland:

*«Av hensyn til de nasjonale ansvarsområdene som Statsforvalteren er satt til å ivareta gjennom plan- og bygningsloven, har vi følgende merknader til dispensasjonssøknaden:*

*Regionalplan for Haugalandet oppstiller krav om minst 3 boliger per dekar i området rundt Kolnes. I denne saken søkes det fradelt en tomt på 4 daa uten at det sies noe om bruk eller utnyttelse for denne. Området er avsatt til fremtidig boligbebyggelse, og jordloven vil ikke gjelde her. Derimot er det viktig at når landbruksareal og da spesielt fulldyrka mark skal bygges ned, planlegges for høy utnyttelse for området som en helhet.*

*Vi vil **fraråde** en fradeling som omsøkt, uten noen videre plan for eiendommen. Når et område med fulldyrket jord, som er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen skal realiseres, er det viktig at dette gjøres gjennom plan, og ikke bit for bit gjennom dispensasjoner.»*

Kommentar:

Viser til mail 02.08.23: *«Vi har gjort en endring i situasjonskartet (vi ønsker nå å 'bare' skille ut hus og hage og ikke totalt 4 da)».* Søker har endret søknaden til å fradele en parsell på ca. 1,1 da, se vedlagt situasjonskart.

## 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:

Plankravet skal sikre bred, helhetlig og grundig vurdering av arealbruken i et bestemt område, hvor offentlige myndigheter, grunneiere og andre berørte får anledning til å fremme sine synspunkter i prosessen frem mot reguleringsvedtaket. Plankravet er også viktig for å avklare overordnede forhold som infrastruktur, grøntområder med mer, før utbygging tillates.

Omsøkt fradeling gjelder parsell som er bebygd med eksisterende bolig. Formålet med fradelingen er salg av bebygd parsell. Fradelingen vil ikke føre til endring i bruken av eiendommen, og utarbeidelse av reguleringsplan anses derfor som kostnadskreven og lite hensiktsmessig i dette tilfellet. Hensynet bak bestemmelsen blir ikke satt til side, og dispensasjon kan gis.

#### Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Fordelen med omsøkt fradeling er at det blir mulig for søker å selge den delen av eiendommen som er bebygd uten å gå via en kostbar reguleringsprosess. Ulempen ved dispensasjon fra plankrav er i hovedsak at planarbeid kan vanskeligjøres. Omsøkt parsell er imidlertid bebygd med eksisterende bolig, og ulempene anses derfor som små. Vilkår om reguleringsplan for fremtidige bygge- og deletiltak vil også kompensere for ulempen. Fordelene er større enn ulempene og dispensasjon kan derfor gis.

#### **Samlet vurdering**

Omsøkt parsell er allerede bebygd, og det knyttes vilkår til dispensasjonen om at fremtidige bygge- og deletiltak må være i samsvar med reguleringsplan. Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til vilkårene er oppfylt, jf. pbl. § 19-2, og det gis derfor dispensasjon.

#### **Vurdering etter naturmangfoldloven**

Tiltaket vil bli plassert på areal som i hovedsak er opparbeidet / har vært bygd på. Det er derfor ikke nødvendig å gjøre vurderinger etter §§ 8-12.

#### **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.

#### **Gebyr**

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

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	15 600
3.17.1 - Fradeling av tomt	6 800
<b>Totalt gebyr å betale</b>	<b>22 400</b>

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 matrikelloven. 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. 1175/23.

Med hilsen

Silvia May Stange  
areal- og byggesakssjef

Kine Knudsen  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

**Mottaker:**

Tore Levinsen	Espelandsvegen 3	5258	BLOMSTERDALEN
Vidar Levinsen	Sjåberg 1	5516	HAUGESUND

**Kopi til:**

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

**Vedlegg:**

Kolnes - tomt med koordinater A2

## Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

<b>Klagefrist</b>	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.
<b>Innhold i klagen</b>	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.
<b>Hvem sender du klagen til?</b>	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.
<b>Klageinstans</b>	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.
<b>Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning</b>	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.
<b>Kostnadene med klagesaken</b>	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.
<b>Klage til sivilombudsmannen</b>	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.