



Einar Bernhard Thuestad

Røyksundvegen 15

5546 RØYKSUND

Dato: 13.09.2023

Dokumentnummer: 23/1043-7

Deres referanse:

Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

**Vedtak om deling - Gnr. 122, bnr. 103 - Deling av grunneiendom - Røyksundvegen 15**

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Røyksundvegen 15	122	103		
Tiltakshaver Einar Bernhard Thuestad Røyksundvegen 15 5546 RØYKSUND				

**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 4. oktober 2022.

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

**Vilkår**

- Erklæring om rettighet i fast eiendom skal tinglyses på eiendommene.
- Vilkår i uttale fra sektor samferdsel og utemiljø skal etterkommes i forbindelse med byggesøknad på omsøkt parsell.

**Saksopplysninger – hva søknaden gjelder**

Arealet som skal fradeles:

Parsell nr. 1: ca. 1092 m<sup>2</sup>

Parsellen skal benyttes til: bolig

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

**Plangrunnlag**

- Plantype: kommuneplan
- Planformål: bolig, samt en liten del er avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF)

## 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.

- Parkering/snuplass: på egen eiendom
- Avkjørsel: Er godkjent av kommunen med hjemmel i vegloven §§ 40–43. Vilkår i uttale fra sektor samferdsel og utemiljø må etterkommes i forbindelse med fremtidig byggesøknad på tomten, jf. vedlagt uttale.
- Vannforsyning: 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 arealanvendelsen i kommuneplan (LNF-formål).
- Søkerens begrunnelse:

*«Deler av eiendom (trekant i nord) er markert som LNF-område på kommuneplanen. Denne trekanten er opprinnelig ikke LNF-område, men ble ved en feil fra kommunens side markert som LNF-område da de overså det nordligste grensemerke. Henviser til dokumenter vedlagt andre deler av delingssøknaden. Trekanten i nord skal ikke være markert som LNF-område, men markert som bebyggelse slik resten av eiendommene i Røyksund har. Vi håper kommunen ordner opp i feil de har gjort selv og godkjenner denne dispensasjonssøknaden. Vi er klar over at vi må søke om å få regulert trekant i nord til bebyggelsesområde og ikke LNF-område ved neste reguleringsplan. Dette har kommuneansatt informert oss om.»*

## Uttale fra sektormyndigheter:

Da det arealet av omsøkt parsell som er avsatt til LNF-område kun er en liten del av omsøkt parsell, kan ikke kommunen se at omsøkt dispensasjon i særlig grad berører Statsforvalteren i Rogaland og øvrige myndigheter sine interesser. Søknaden er derfor ikke oversendt andre myndigheter for uttale.

## Vurdering av dispensasjonssøknad

Etter pbl § 19-2 (2) skal ikke dispensasjon gis:

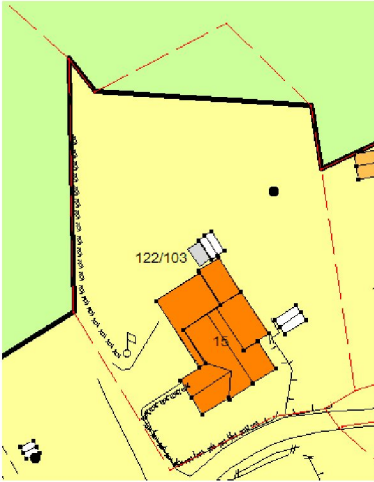
- Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.
- Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

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. Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygget, eller bare bebygget i tilknytning til landbruket og for bruk av området til friluftsliv.

Størstedelen av omsøkt parsell er avsatt til bolig, og det er kun en liten del (ca. 180 m<sup>2</sup>) som er avsatt til LNF-område. Dette gjelder en trekant i den nordre delen av parsellen:



Den delen som er avsatt til LNF-område hører i dag til boligeiendommen gnr./bnr. 122/103, og det er ikke landbruksdrift her. Kommunen kan ikke se at en fradeling av denne delen vil medføre endring i forhold til dagens bruk. Det er heller ikke knyttet særlige friluftshensyn til arealet. Det er i søknaden anført at det er en feil at dette arealet ligger som LNF-område. Saksbehandler kjenner ikke til historikken til hvorfor grensene for arealformålet er satt slik, men presiserer at kommuneplanens arealdel er vedtatt slik, og er dermed bindende for arealbruken, jf. pbl. § 11-6. Kommunen viser imidlertid til at det er mulig å komme med innspill til neste rullering av kommuneplanen, dersom en mener at grensene for arealformålene bør endres. Kommunen kan ikke se at hensyn bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Ulemper ved dispensasjon for tiltak i LNF-områder er i hovedsak negative virkninger på landbruk og friluftsliv. Da det ikke er særlige landbruks- eller friluftshensyn som knytter seg til parsellen anses denne ulempen som liten. Det er videre en fordel at den delen av parsellen som er avsatt til LNF-område blir fradelt med omsøkt parsell, og ikke liggende igjen på gnr./bnr. 122/103, da dette ville ført til en uhensiktsmessig tomtearrondring.

### **Samlet vurdering**

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at vilkårene for dispensasjon i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt. Kommunen *kan* dermed gi dispensasjon etter bestemmelsens første ledd. Kommunen anser det som en hensiktsmessig tomtearrondring ved dispensasjon for omsøkt parsell, og vurderer at dispensasjon i liten grad vil danne presedens, da dispensasjon kun gjelder en liten del av parsellen.

### **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.

### **Gebyr**

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
3.17.1 - Fradeling av tomt	6800	1	6800
3.12.3 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	7800	1	7800
Totalt gebyr å betale			14 600

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. 1298/23.

Med hilsen

Silvia May Stange  
areal- og byggesakssjef

Gry Trovåg Hansen  
fagansvarlig byggesak

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

### **Vedlegg:**

Situasjonskart med delingslinje

## 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.