



Volkhard Stieb

Kantstrase 1, Backnang
71522, De

Germany

Dato: 15.09.2023

Dokumentnummer: 23/5320-7
Deres referanse: 0bfd1980-702d-4517-945e-
fca66c6d1835

Saksbehandler: Helge Hustoft

Gnr. 104, bnr. 6 - Vedtak om dispensasjon og deling tilleggsareal

Behandling etter plan- og bygningsloven

VEDTAK

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra: pbl. § 11-6 – kommuneplanens LNF-formål og pbl. § 1-8 – bygge- og delingsforbudet i strandsonens 100-meters belte. Dispensasjonene gjelder omsøkte tilleggsareal (P1) som fradeles gnr./bnr. 104/6 – 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 et tilleggsareal på ca. 250 m² fra gnr./bnr. 104/6 – slik det fremgår av situasjonskartet, samt utredning og vurdering av saken.

Delingstillatelse er gitt med følgende vilkår:

Tilleggsarealet skal – innen 6 mnd. fra vedtaksdato overdras til eier av gnr./bnr. 104/21 – og sammenføres med denne eiendommen.

SØKNAD OM DISPENSASJON FOR FRADELING AV GRUNNEIENDOM GNR/BNR 104/6

Saksopplysninger – hva søknaden gjelder

Areal 1 som skal fradeles: tilleggsareal.

Parsell nr. 1: oppmålt på kartet til ca. 250 m² - se vedl. 1, skal sammenføres med fritidseiendom: gnr./bnr. 104/21.

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 fritidseiendom er i strid med LNF-formålet i kommuneplanen. Delingstillatelse forutsetter at det først dispenseres. Dispensasjon fra LNF-formålet blir derfor først behandlet.

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 beliggenhet i LNF-område – innenfor strandsonens 100-meters belte. Saken har derfor vært hos Statsforvalteren i Rogaland (SFR) for uttale angående disse hensyn. SFR har ingen merknader til at det dispenseres og gis delingstillatelse (se vedl. 4).

Gårdskart detalj – med kulturminne og naturmangfold (se vedl. 1), viser ingen registreringer som tilsier at noen interesser knyttet til kulturminne blir berørt. Saken er derfor ikke sendt til uttale til Rogaland fylkeskommune.

Vurdering av naturmangfold og kulturminne

Gårdskart detalj – naturmangfold og kulturminne har ingen registreringer av naturmangfold eller kulturminne (se vedl. 1). I rapporten «*Kulturlandskap og biologisk mangfold på Haugalandet*» av Anders Lundberg¹ er dette området av Bratthelgeland – hvor parsellen 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

Fradeling av P1 som tilleggsareal til selvstendig fritidseiendom er i strid med pbl. § 11-6; LNF-formålet i kommuneplanen – samt bygge- og delingsforbudet i strandsonens 100-meters belte. Dispensasjon fra dette er derfor nødvendig før det kan gis delingstillatelse.

Punktvis oppsummering, begrunnelse for dispensasjon

1. Tilleggsarealet er definert som bebygget i markslagskartet – og har således ingen landbruksbetydning.
2. Arealet ble inngjerdet av grunneier på 1990-tallet.
3. En liten del av parsellen kan omgjøres til beite.
4. Omsøkte areal har ikke behov for adkomst til sjø.
5. Mottakende eiendom får en bedre utnyttelse når tilleggsarealet er sammenføyd.

Delingsmyndigheten viser til dispensasjonssøknaden for nærmere detaljer – se vedl. 3a og 3b.

Samlet dispensasjonsvurdering

I LNF-områdene skal det etter pbl. § 11-6 tas særlig hensyn til landbruks-, natur- og friluftinteressene. Innenfor strandsonens 100-meters belte er det i LNF-områdene generelt bygge- og delingsforbud for å ivareta allmenhetens tilgang til strandsonen. Disse hensynene skal ikke bli vesentlig tilsidesatt om dispensasjon gis.

Delingsmyndigheten vil fremheve 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 fritidseiendom skal tilføres areal. Det er ikke noe jordbruksareal eller utmark av landbruksmessig betydning innenfor omsøkte areal. I separat sak etter jordloven er det også i konklusjonen fremhevet at ingen driftsmessige uheldige følger vil oppstå. At det valgte alternativet ikke er i strid med de vedtatte jordvernstrategier anses også som både bærekraftig og en fordel.

Avstanden til havnivå er oppmålt på kartet til ca. 90 m. Det skal videre ikke bygges noe på det omsøkte areal – fordi dette i mange år har vært en naturlig del av mottakende fritidseiendom. Fradeling vurderes derfor som ikke til ulempe for allmenhetens tilgang til strandsonen.

SFR uttaler at de ikke har noen merknader til at det dispenseres (se vedl. 4).

¹ Kulturlandskap og biologisk mangfold på Haugalandet – ISSN-nr. 0802-8427 (des.-10).

Konklusjon

Delingsmyndigheten mener at vesentlige planhensyn knyttet til landbruk, planmessig forutsigbarhet i LNF-området og strandsonehensynet 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 - Dispensasjon fra: Plankrav, byggeforbud §1-8 eller kommuneplan. Gjelder i uregulert område eller områder med plankrav eller som krever uttalelse fra andre myndigheter	15600	1	15600
3.17.2 - Tilleggsareal/Arealoverføring	3800	1	3800
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	15600	1	15600
Totalt gebyr å betale			35000,-

Faktura for behandlingsgebyr sendes Volkhard Stieb.

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

Merknad

Fradeling etter jordloven er behandlet i separat delegert sak nr. 324/23.

Sektor areal- og byggesak, landbruksavdelingen har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtak nr. 1309/23.

Med hilsen

Silvia May Stange
areal- og byggesaksjef

Helge Hustoft
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottaker:

Volkhard Stieb

Kantstrase 1, Backnang, 71522, De

Kopi til:

Ole Karsten Leirvåg

Leirvågvegen 76

5546

RØYKSUND

Statsforvaltaren I Rogaland

Postboks 59 Sentrum

4001

STAVANGER

Vedlegg:

1. Situasjonsskart.
2. Gårdskart detalj (inkl. kulturminne og naturmangfold) - 104-6 m.fl.
3. a. Søknad om dispensasjon.
4. b. Markslagskart.
5. Uttale fra SFR.

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.