



Kari Vedø Fossdal
Nylandvegen 44
4275 SÆVELANDSVIK

Dato: 12.10.2023
Dokumentnummer: 22/7255-7
Deres referanse:
Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Vedtak om deling - Gnr. 12, bnr. 66 - Søknad om deling av grunneiendom med oppmålingsforretning - Tveitholmvegen

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Tveitholmveien	12	66		
Tiltakshaver Kari Vedø Fossdal Nylandvegen 44 4275 SÆVELANDSVIK				

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. vedlagt kart.

Dispensasjon fra pbl. § 1-8 er gitt med hjemmel i pbl § 19-2.

Saksopplysninger – hva søknaden gjelder

Arealet som skal fradeles:

Parsell nr. 1: ca. 71 m²

Parsellen skal benyttes til: naustformål

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

Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplan
- Planformål: blandet formål

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 tilfredsstille kravene i § 27-4.

- Atkomst: uendret.

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.) § 1-8, vedrørende forbud mot bygging/deling i 100-metersbeltet langs sjøen.

Søkerens begrunnelse:

- Eiendommen var bebygget fra gammelt av.
- Nabo i vest (12/374) har fått dispensasjon fra forbudet mot tiltak i 100-metersbeltet, til oppføring av fritidsbolig og brygge.
- Arveoppgjør mellom søkerne, den ene skal overta eiendommen ved sjøen, og den andre skal overta skog/jordteig/utmark.

Uttale fra sektormyndigheter:

Statsforvalteren i Rogaland:

«Tiltaket er i tråd med kommuneplanen, og dermed Karmøy kommunes langsiktige plan for anvendelse av strandsonen. Plasseringen av nauset er også i tråd med prinsippet om å samle inngrep i strandsonen for å hindre bit-for-bit nedbygging. Vi vurderer at tiltaket ikke er i vesentlig konflikt med plan- og bygningsloven § 1-8, og har ingen videre merknader.»

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.

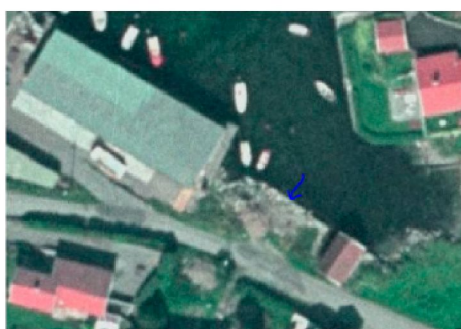
Vurdering av vilkåret i første kulepunkt:

I strandsonen skal det etter pbl § 1-8 første ledd tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Disse hensynene skal ikke bli skadelidende om dispensasjon gis. Strandsonen er definert som område av nasjonal verdi. Karmøy kommune er blant de kystkommuner i Rogaland med stort press på arealene.

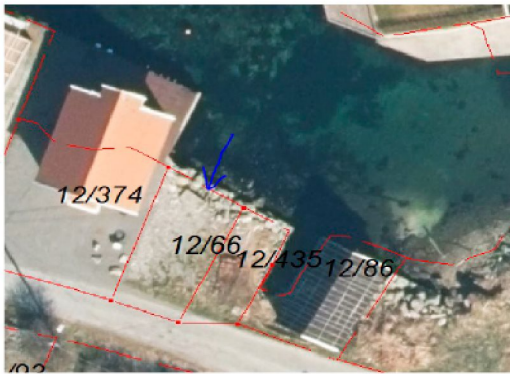
Omsøkt parsell er en teig som ligger for seg selv, separert fra de øvrige teigene på gnr./bnr. 12/166. Som en ser av historiske flyfoto har eiendommen vært bebygd tidligere. På flyfoto fra 1964 er parsellen vist med naust. Senere flyfoto viser at bygget som var der i 1964 ikke er der lenger, men flyfotoene viser at parsellen ikke er uberørt natur, da det er kai/steinfylling eller lignende på parsellen.



Flyfoto fra 1964



Flyfoto fra 2002



Flyfoto fra 2021

Parsellen ligger for øvrig i et område som er relativt utbygd, og er plassert (sammen med en annen ubebygd teig) mellom en fritidsbolig og et naust. Det vil alltid bli noe mer privatisering ved oppføring av bygg på en ubebygd tomt, men da området er såpass utbygd, samt at parsellen ikke er uberørt natur gjør at dette området er lite egnet for friluftsliv. I naturbase sitt kart, er området heller ikke vist som tilgjengelig strandsone. Det vektlegges videre at fradelingen er i samsvar med arealanvendelsen i kommuneplanen, og at intensjonen bak kommuneplanen er at disse områdene skulle kunne bebygges. Kommunen kan ikke se at hensyn bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Kommunen kan ikke se at det foreligger konkrete ulemper med dispensasjon. Fordeler vil i hovedsak være for søker, men det kan også sies å være en fordel at områder bebygges i samsvar med intensjonen i plan. Fradelingen er videre i samsvar med prinsippet om å samle inngrep i strandsonen for å hindre bit-for-bit nedbygging.

Samlet vurdering

Vilkårene for å gi dispensasjon i pbl. § 19-2 andre ledd anses å være oppfylt. Kommunen *kan* dermed gi dispensasjon. På bakgrunn av omsøkt parsells plassering og beskaffenhet, så kan ikke kommunen se at omsøkt dispensasjon vil føre til uheldige presedensvirkninger, og det anses hensiktsmessig med dispensasjon som omsøkt.

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at omsøkt dispensasjon godkjennes.

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
3.17.1-2022 - Fradeling av tomt	6500	1	6500
3.12.2-2022 - Dispensasjon fra: Plankrav,	15000	1	15000

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
byggeforbud §1-8 eller kommuneplan. Gjelder i uregulert område eller områder med plankrav eller som krever uttalelse fra andre myndigheter			
Totalt gebyr å betale			21 500

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, sjettede ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 1457/23.

Med hilsen

Silvia May Stange
areal- og byggesakssjef

Gry Trovåg Hansen
fagansvarlig byggesak

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Kjerstin Oline Vedø

Vestre Karmøyveg 239

4275

SÆVELANDSVIK

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.