



Advokat Didrik Brun Ferkingstad

Dato: 17.11.2023

Postboks 311

Dokumentnummer: 23/6681-9

4291 KOPERVIK

Deres referanse:

Saksbehandler: Kine Knudsen

Vedtak om deling - Gnr. 140, bnr. 303 - fradeling av to båtplasser - Osnesbakken

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Osnesbakken	140	303		
Tiltakshaver Sørvik Prosjekt As Kvalavågvegen 549 4264 KVALAVÅG				

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4, jf. § 20-1 bokstav m, § 26-1 og § 27-4 (jf. kart datert 10. juli 2023). Dispensasjon fra bygge- og deleforbudet i 100-metersbeltet langs sjø, jf. pbl. § 1-8 er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Vilkår

- Erklæring om rettighet i fast eiendom skal tinglyses på eiendommen.

Saksopplysninger – hva søknaden gjelder

Arealet som skal fradeles:

Parsell nr. 1: ca. 11 m²

Parsell nr. 2: ca. 9 m²

Parsellene skal benyttes til: båtplass

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

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan
- Planformål: småbåthavn

Planlagte tekniske løsninger

I følge pbl. § 27-4 må ny tomt ha lovlig adkomst til veg.

- Parkering/adkomst: erklæring om rett til parkering på gnr. 140 bnr. 303, og gangrett frem til båtplassparsellene over gnr. 140 bnr. 303.

Nabovarsling

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

Dispensasjon

Tiltaket ligger utenfor byggegrense mot sjø, og omsøkt fradeling er dermed i strid med bygge- og deleforbudet i 100-metersbeltet langs sjø, jf. pbl. § 1-8.

Søkerens begrunnelse:

«Under henvisning til kommunens brev datert 03.10.23 søkes herved om nødvendig dispensasjon fra det generelle bygge- og delingsforbudet i pbl 1-8 for å få fradelte de to båtplassene.

Ettersom brygga, hvorpå de to båtplassene ligger tidligere er omsøkt og kommunen i den forbindelse har gitt nødvendig dispensasjon burde denne dispensasjonssøknaden være særdeles kurant å innvilge. Brygga er ferdig bygget og fradeling av omsøkte båtplasser vil ikke føre til noen form for endret bruk. Jeg er derfor også spørrende til at det kreves dispensasjonssøknad i et tilfelle som dette, hvor det tidligere er gitt dispensasjon til å bygge brygga. Det er jo selve byggesaken som medfører endringer i 100-metersbeltet og ikke en etterfølgende delingssak?»

Uttalelser fra øvrige myndigheter:

Uttale fra Statsforvalteren i Rogaland:

«Bryggen med tilhørende båtplasser er allerede bygget i samsvar med byggetillatelse. En fradeling til båtplasser er implisitt i en tillatelse til formål småbåthavn. Vi har derfor ingen merknader til tiltaket»

Uttale fra Rogaland fylkeskommune:

«Fylkesdirektøren har vurdert tiltaket, og har ingen 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.

Brygga med tilhørende båtplasser er allerede bygd i samsvar med gitt byggetillatelse, og omsøkt fradeling vil dermed ikke utvide bebyggd strandsonen. Tiltaket er ikke til hinder for allmennheten, og vil ikke føre til endret bruk av området. Hensynet bak bestemmelsen anses ikke vesentlig tilsidesatt, og dispensasjon kan gis.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Ulempene knyttet til dispensasjon fra pbl. § 1-8 er i hovedsak negativ påvirkning på natur, dyreliv og friluftsliv, samt allmennhetens bruk av strandsonen. Ulempene anses imidlertid som små, da de omsøkte parsellene er bebygde. Fordelene med omsøkt fradeling er at båtplassene blir selvstendige bruksenheter som kan brukes og selges uavhengig av øvrige eiere i småbåthavnen. Kommunen anser fordelene ved å gi dispensasjon som klart større enn ulempene, og dispensasjon kan derfor gis.

Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at vilkårene for dispensasjon 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. Kommunen har ingen innvendinger mot at fradelingen gjennomføres slik det er søkt om.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
3.17.1 - Fradeling av tomt	6800	1	6800
3.17.3 - Delingssaker utover en parsell faktureres med 50% per enhet.	3400	1	3400
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 – gebyret settes ned med 30 % etter en konkret vurdering	18060
---	--------------

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).

Sektor areal- og byggesak har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 1625/23.

Med hilsen

Silvia May Stange
areal- og byggesaksjef

Kine Knudsen
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottaker:

Sørvik Prosjekt As

Kvalavågvegen 549

4264

KVALAVÅG

Kopi til:

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune Postboks 130 sentrum 4001 Stavanger
Statsforvaltaren i Rogaland Postboks 59 Sentrum 4001 STAVANGER

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.