



Statsforvaltaren i Rogaland

Dato: 11.01.2024

Postboks 59 Sentrum

Dokumentnummer: 23/9204-7

4001 STAVANGER

Deres referanse:

Saksbehandler: Kine Knudsen

Oversender søknad til uttalelse - Opprettelse av ny matrikkelenhet - Dispensasjon fra plankrav - gnr. 140 bnr. 3 - Torvastadvegen 560

Tiltak: Opprettelse av ny matrikkelenhet
Byggested: Gbnr: 140/3 Torvastadvegen 560
Tiltakshaver:
Ansvarlig søker:

Informasjon om tiltaket

Karmøy kommune har mottatt søknad om fradeling av en boligparsell på ca. 12,9 da. Omsøkte tiltak ligger i et område som er avsatt til nåværende boligbebyggelse i gjeldende kommuneplan. Eiendommen er større enn 3 da og det er derfor krav til plan, jf. kommuneplanens bestemmelser pkt. 1.2. Omsøkt fradeling er følgelig avhengig av dispensasjon fra plankrav.

Dispensasjon

Søkers begrunnelse for dispensasjon:

Ønsker å skille ut del av eiendommen (parsell 1 i tidligere søknad) for å muliggjøre salg til en utbygger.

Ber om fritak for detaljert reguleringsplan på dette tidspunkt da dette vil kunne gjøres på en mer profesjonell og effektiv måte av den fremtidige utbyggeren når de har gjort sine vurderinger på hva som vil være best bruk av området.

Vurdering av om dispensasjon bør gis

Det følger av pbl. § 19-2 første ledd 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 annet ledd at dispensasjon ikke kan gis dersom «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt». I tillegg må fordelene være «klart større enn ulempene» etter en samlet vurdering.

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt:

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.

Eiendommen består av fire teiger og det søkes om å fradele hele teigen som er avsatt til bolig i kommuneplanen, ca. 12,9 da. Parsellen er ubebygd og i en eventuell delingstillatelse vil det bli satt vilkår om at

det må utarbeides reguleringsplan før parsellen bebygges eller deles ytterligere. Dispensasjon fra plankrav er følgelig ikke til hinder for en bred, helhetlig og grundig vurdering av området. Hensynet bak bestemmelsen om plankrav er ikke vesentlig tilsidesatt.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene:

Ulempen ved å gi dispensasjon fra plankrav er at en ikke får sett eiendommen som en samlet enhet med de fellesfunksjoner som skal være i et boligområde. Omsøkt fradeling gjelder imidlertid hele teigen og boligområdet vil derfor bli planlagt som en enhet ved en senere anledning.

Fordelen ved å gi dispensasjon er at tiltakshaver slipper å gå gjennom en planprosess for å muliggjøre salg av omsøkt parsell. Det er videre en fordel at det ikke kan gis tillatelse til bygging og ytterligere deling uten reguleringsplan. En eventuell kjøper vil få mulighet til å utarbeide en plan ut ifra sine ønsker for området.

Kommunen anser fordelene ved å gi dispensasjon som klart større enn ulempene.

Samlet vurdering

Med bakgrunn i vurderingen over mener kommunen at vilkårene er oppfylt, jf. pbl. § 19-2, og er positiv til at det gis dispensasjon.

Har du innspill?

Før kommunen behandler saken videre, ber vi om deres uttalelse innen fire uker. Frist er satt til 06.02.2024.

Vedlagt følger kopi av søknad med vedlegg.

Har du spørsmål?

Ta kontakt om dere har spørsmål i saken.

Med hilsen

Kine Knudsen
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Randi Marion Johnsen Torvastadvegen 560 4260 TORVASTAD

Vedlegg:

Gnr. 140, bnr. 3 - Supplering av mangler
2023.11.17_Karmøy_kommune_Dispensasjonssoknad.pdf
svar_tilbakemelding
Utsnitt 45u
Utsnitt 46u
Gnr. 140, bnr. 3 - Opprettelse av ny matrikkelenhet - Torvastadvegen 560
Situasjonsplan
Situasjonsplan