



KARMØY KOMMUNE

Jon Gunnar Riisdal

Risdalvegen 12

4280 SKUDENESHAVN

Dato: 25.02.2022

Dokumentnummer: 21/9795-3

Deres referanse:

Saksbehandler: Helge Hustoft

Gnr. 41, bnr. 1 - Delingstillatelse - Fradeling og oppmåling av grunneiendom

behandling etter Plan- og Bygningsloven

Saken er behandlet som delegert sak nr. 105/22

VEDTAK

I medhold av § 26-1, jf. §§ 20-1 bokstav m) og 11-6 i plan- og bygningsloven, godkjennes fradeling av en fritidsboligparsell på 132 m² (P1) fra gnr./bnr. 41/1 -slik det er søkt om, jf. utredning og vurdering av saken.

I medhold av § 21-2 i plan- og bygningsloven, jf. byggesaksforskriften § 5-4 avvises søknad om fradeling av en fritidsboligparsell på ca. 75 m² (P2) fra gnr./bnr. 41/2 -slik det er søkt om, jf. utredning og vurdering av saken.

Sektor areal og byggesak behandlet denne sak etter myndighet tildelt sektoren.

Med hilsen

Runar Lunde
areal- og byggesaksjef

Helge Hustoft
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

- 1) Sit.kart med kommuneplan.
- 2) Oversiktskart reg.planer.
- 3) Delegert sak nr. 716-21 (P1: dispensasjon og rammetillatelse).
- 4) Delegert sak nr. 1510-21 (P1: tillatelse til igangsetting).

Kopi til:

Helge Riisdal

Grasvegen 18 A

4270

ÅKREHAMN

SØKNAD OM TILLATELSE TIL DELING AV GRUNNEIENDOM GNR/BNR 41/1 OG 41/2

Saksfremstilling

I forbindelse med overdragelse til annen eier (Helge Riisdal) søker Jon Gunnar Riisdal om å dele to parseller til fritidsbolig. Den ene (merket P1) søkes fradelt fra gnr./bnr. 41/2, og den andre (merket P2) fra gnr./bnr. 41/1. Omsøkte parseller vises på situasjonskartet – se vedl. 1. Begge parseller er del av søkers landbrukseiendom, men har beliggenhet i område som i kommuneplanen er avsatt til blandet formål. Omsøkte fradeling er derfor utenfor virkeområdet til jl.¹ (jf. jl. §2 bokstav b. pkt. 1), og skal derfor ikke behandles etter denne lov.

I gitt rammetillatelse for tiltak på P1 (se vedl.3: delegert sak nr. 716/21) er det gitt dispensasjon fra pbl. § 1-8 (forbud mot tiltak langs sjø) og pbl. § 11-6 (kommuneplanens formål småbåthavn). I forbindelse med gitt igangsettingstillatelse - se vedl. 4: delegert sak nr. 1510/21, har kommunal bygningsmyndighet godkjent mottatte erklæring angående vann og kloakk - samt utskrift av rettsbok for gangsti. Dispensasjon og dokumentering av rettigheter til nødvendig teknisk infrastruktur (adkomst, vann og kloakk) er for P1 derfor i orden.

Videre behandling av fradeling for P1 er etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven.

Når det gjelder omsøkte P2 er det pr. dato ikke søkt om dispensasjon. Søknad om fradeling for P2 blir derfor avvist, og dette utredes separat i denne saken.

Kommuneplan:

Blandet formål.

Reguleringsplan:

Ikke regulert (se vedl. 2).

Tekniske anlegg for P1

Atkomst, vann og avløp:

Delingsmyndigheten viser til at innsendt dokumentasjon for atkomst, vann og kloakk i gitt rammetillatelse (se vedl. 3) er godkjent av bygningsmyndigheten. I forbindelse med igangsettingstillatelse har bygningsmyndigheten godkjent utsettelse av dokumentert parkering til det søkes om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse (se vedl. 4).

VURDERING

Tiltakets konsekvenser for naturmangfold og kulturminne for omsøkte P1

Bygningsmyndigheten har i delegert sak nr. 716/21 gitt rammetillatelse – som tilsier at naturmangfoldet ikke berøres i så stor grad at delingstillatelse ikke bør gis. Derfor mener en at det ikke er grunnlag for ytterligere vurderinger etter de miljørettslige prinsippene i nml. § 8 t.o.m. § 12.

Delingsmyndigheten viser til uttalen fra fylkeskommunal kulturminnemyndighet i gitt rammetillatelse. Denne tillatelse tilsier at det ikke er kulturminner som berøres slik at delingstillatelse ikke bør gis.

Delingsmyndigheten gjør imidlertid oppmerksom på at selv om det pr. i dag ikke er kjent automatisk fredede kulturminne i området, må evt. funn ved gjennomføring av delingen straks blir meldt til Rogaland fylkeskommune seksjon for kulturarv (RFSK). Da må alt arbeid stanses inntil RFSK har vurdert/nærmere dokumentert funnet, jf. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

Nabomerknader til P1 og P2

Det er ikke registrert innkommet noen merknader fra varslede naboer til omsøkte fradeling.

¹ Jl. – Jordloven.

Omsøkte P1

Delingsmyndigheten viser til at bygningsmyndigheten ved rammetillatelse og igangsetting har gitt nødvendig dispensasjon, og godkjent mottatt dokumentasjon for atkomst, vann og avløp – samt akseptert utsettelse av dokumentering for parkering på naboeiendom (gnr./bnr. 41/2).

Avvisning av søknad om fradeling for P2 fordi det ikke er søkt om dispensasjon

I uregulerte kommuneplanområder er det generelt bygge- og delingsforbud i strandsonens 100-meters belte (jf. pbl. § 1-8).

I omsøkt område for blandet formål (hvor bebyggelse også tillates), er det derfor nødvendig at det søkes om dispensasjon.

KONKLUSJON

P1: Delingsmyndigheten viser til at bygningsmyndigheten har gitt dispensasjon og ramme- og igangsettingstillatelse. En kan derfor ikke se at det er noe til hinder for at delingstillatelse gis.

P2: Delingsmyndigheten viser til sin utredning av at det ikke er søkt om dispensasjon, og finner derfor at omsøkte fradeling må avvises.

Delingsmyndigheten gjør for P2 avslutningsvis oppmerksom på at grunnet manglende søknad om dispensasjon, er ikke evt. krav til nødvendig teknisk infrastruktur (atkost, vann og kloakk) vurdert.

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.