



KARMØY KOMMUNE

Svein Ståle Kolstø

Melandvegen 36

4265 Håvik

Dato: 11.11.2022

Dokumentnummer: 22/9499-5

Deres referanse:

Saksbehandler: Helge Hustoft

Gnr. 94, bnr. 97 mfl. - Fradeling av bolighus

Saken er behandlet som delegert sak nr. 1808/22

VEDTAK

I medhold av plan- og bygningslovens § 26-1, § 20-1 første ledd, bokstav m) og § 11-6, godkjenner kommunen fradeling av; P1 og P2 på gnr./bnr. 94/97, P3 på gnr./bnr. 93/11, P4 på gnr./bnr. 93/4 og P5 på gnr./bnr. 93/60 – slik det fremgår av situasjonskartene (se vedl. 2, 3 og 4), samt utredning og vurdering av saken.

Delingstillatelse gis med følgende vilkår:

1. Før eierskifte skal følgende sammenføringer være gjennomført:
 - 1.1: P4 sammenføres med gnr./bnr. 93/60.
 - 1.2: P5 sammenføres med gnr./bnr. 93/4.
-

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

Tillatelsen gjelder i 3 år. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdato.

Med hilsen

Med hilsen

Bergitte H. Flatebø
avdelingsleder landbruk

Helge Hustoft
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Sindre Einarsen

Stemhaugmarka 8

5518

HAUGESUND

Statsforvalteren i Rogaland

Postboks 59 Sentrum

4001

STAVANGER

Vedlegg:

1. Sit.kart P1 og P2 - endring pr. 4. nov.-22.
2. Sit.kart P3.
3. Sit.kart P4 og P5.
4. Mottatte kart, ny delingssøknad.
5. Dispensasjon, delegert sak nr. 1083/22 (vedl. 5 tom. 16).
17. Mail og sit.kart pr. 09.11.22 – ledninger driftsbygningen.

SØKNAD OM DELING GRUNNEIENDOM GNR/BNR 94/97 M.FL.

Svein Ståle Kolstø søker om å fradele 5 parseller – slik det vises på situasjonskartene (se vedl.4). Opprinnelig omsøkt er ikke iht.¹ tidligere gitt dispensasjon (se vedl. 5 tom. 16). Etter dialog angående dette, har søker endret sin søknad for P1 – se vedl. 1. Bakgrunnen for søknaden er at driftsbygningen, alt jordbruksareal (dyrket og beite) og annet areal skal selges til Sindre Einarsen som eier og driver en landbruksmessig driftsenhet - hvor gnr./bnr. 83/15 er nåværende driftssenter.

Omsøkte parseller og planstatus.

Kommuneplan, LNF-område

P 1; bolighus: bolighus.

Areal nr. 1: ca. 2100 m².

P 2; bolighus: bolighus.

Areal nr. 1: ca. 1300 m².

P4; tilleggsareal (ca. 150 m²) fra gnr./bnr. 93/4 (landbrukseiendom) til boligeiendom med gnr./bnr. 93/60.

P5; tilleggsareal (ca. 320 m²) fra boligeiendom gnr./bnr. 93/60 til landbrukseiendom med gnr./bnr. 93/4.

Kommuneplan, Industri/forretning

P3; industri/forretning: ca. 2700 m².

Ingen av parsellene er innenfor regulert planområde.

Delingsmyndigheten viser til situasjonskartene: vedl. 1, 2 og 3.

Teknisk infrastruktur (veg, vann og avløp)

Det foreligger erklæring fra gnr./bnr. 94/97 – hvor fradelt P1 og P2 gis rettigheter til eksisterende veg, vann og kloakk.

Delingsmyndigheten har mottatt mail med korrigert kart fra søkers konsulent – som viser at eksisterende vann- og avløpsledninger fra driftsbygningen ikke berøres av fradelingen (se vedl. 17). Følgelig er det ikke nødvendig med erklæring angående rettigheter for denne bygningen.

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. Fradeling av omsøkte to bolighus (P1 og P2) – samt det ene tilleggsarealet (P4), er i strid med LNF-formålet i kommuneplanen. Det er i tidligere delegerte sak nr. 1083/22 gitt dispensasjon fra kommuneplanens LNF-formål for boligeiendommene (P1 og P2) og det ene tilleggsarealet (P4).

Nabovarsling

I forbindelse med søknad om dispensasjon, fremkom det ingen merknader til nabovarslingen.

Etter siste endring søkes det nå om fradeling iht.² de grenser som ble godkjent i dispensasjonssaken.

Delingsmyndigheten er kjent med at nabovarslingen er mindre en 1 år gammel, og kan ikke se at evt. nabointeresser blir mer berørt av omsøkte fradeling en da dispensasjon ble gitt. Det gis derfor fritak for varsling av naboer i forbindelse med søknad om deling (jfr. pbl. § 21-3 annet ledd).

Vurdering av naturmangfold og kulturminne

Det ble i dispensasjonssaken vurdert at ingen slike hensyn blir berørt – se vedl. 5; side 4/5.

¹ Iht. – I henhold til.

² Iht. – I henhold til dispensasjonssaken.

Konklusjon

At formålet med omsøkte fradeling ikke er i strid med de vedtatte jordvernstrategier – og slik sett bærekraftig, anses som en fordel for landbrukshensynet. Delingsmyndigheten viser til forutgående separate behandling etter jl. (delegert sak nr. 1077/22), og kan med det satte vilkår ikke se noen plan- eller delingsfaglige hindringer for at det gis delingstillatelse slik det fremgår av situasjonskartene.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunens gebyrregulativ:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
Delingstillatelse, tilleggsareal	6500,-	1	6500,-
Totalt gebyr å betale:			6500,-

Faktura for behandlingsgebyr sendes: Svein Ståle Kolstø, Melandvegen 36, 4265 HÅVIK.

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

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 Landbruksavdelingen, 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.