



Rogaland fylkeskommune

Dato: 15.06.2023

Postboks 130 Sentrum

Dokumentnummer: 22/7255-5

4001 STAVANGER

Deres referanse:

Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Oversender søknad til uttalelse - søknad om deling av grunneiendom med oppmålingsforretning - gnr. 12 bnr. 66 - Tveitholmveien

Tiltak: søknad om deling av grunneiendom med oppmålingsforretning
Byggested: Gbnr: 12/66 Tveitholmveien
Tiltakshaver: Kari Vedø Fossdal
Ansvarlig søker:

Karmøy kommune har mottatt søknad om fradeling av parsell.

Informasjon om tiltaket

Tiltaket gjelder fradeling av parsell til fritidsbolig/naustformål. Omsøkte tiltak ligger i et område som er avsatt til blandet formål i gjeldende kommuneplan. I kommuneplanens bestemmelser pkt. 8.3 er det knyttet følgende bestemmelser knyttet til områdene blandet formål:

«8.3 Bestemmelser knyttet til byggeområde for blandet formål

a. Innenfor områder vist til blandet formål, kan det oppføres bygninger med funksjon som naust, bolig, fritidsbolig eller kontor i kombinasjon eller i bygninger med bare ett bruksformål. Bygninger for næringsvirksomhet og kulturelle formål kan oppføres når de etter kommunens skjønn ikke er til sjenanse for omgivelsene. Bygninger innenfor området for blandet formål ved Ferkingstad havn, kan ikke nyttes til boligformål.

b. Kommunen fastsetter krav til parkeringsdekning eller gir tillatelse til etablering av parkeringsplasser i det enkelte tilfellet. Utgangspunktet for vurderingen skal være bestemmelsene om parkering gitt i pkt. 5.3.»

Fradeling til fritidsbolig/naustformål er således i samsvar med arealanvendelsen, men det er ikke fastsatt byggegrense mot sjø for disse områdene, og fradeling er dermed avhengig av dispensasjon fra plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-8, vedrørende forbud mot bygging/deling i 100-metersbeltet langs sjøen.

Søkers 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.

Vurdering

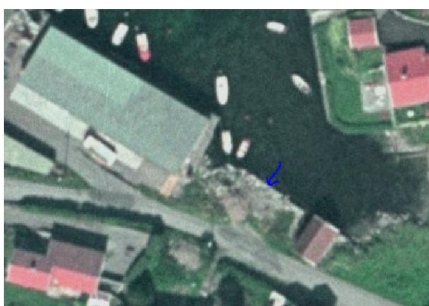
Det følger av pbl. § 19-2 at «kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov.» Det følger videre av pbl. §19-2 at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensyn til nasjonale eller regionale interesser, eller hensyn i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

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 strandsoner. 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.

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.

Har du innspill?

Før kommunen behandler saken videre, ber vi om deres uttalelse innen fire uker. Frist er satt til 13.07.2023.
Vedlagt følger kopi av søknad med vedlegg.

Har du spørsmål?

Ta kontakt om dere har spørsmål i saken.

Med hilsen
Gry Trovåg Hansen
fagansvarlig byggesak

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Kari Vedø Fossdal	Nylandvegen 44	4275	SÆVELANDSVIK
Kjerstin Oline Vedø	Vestre Karmøyveg 239	4275	SÆVELANDSVIK

Vedlegg:

Gnr. 12, bnr. 66 - Søknad om dispensasjon
Situasjonskart
Gnr. 12, bnr. 66 - Søknad om deling av grunneiendom med oppmålingsforretning - Tveitholmvegen
Opplysninger gitt i nabovarsel
Kvittering for nabovarsel
Nabovarsel
Situasjonsplan
Målebrev
Situasjonsplan
Vedr. naust