

# Saksframlegg

Kvinnherad kommune

**Saksmappe** **Saksbehandlar**

2025/7055- Synnøve Handeland  
13

Saksgang		
Saksnr	Utval	Møtedato
2025/47	Forvaltningsutvalet	27.08.2025

## Klage på vedtak om frådelling - 91/2 - Seimsfoss

### Innstilling frå kommunedirektøren:

Kvinnherad forvaltningsutval tek ikkje klagen til følgje og opprettheld administrasjonen sitt vedtak av 16.06.2025 som følgjer:

*Med heimel i plan- og bygningslova (PBL) §§ 20-4 og 26-1 vert søknad journalført 20.05.2025 og tilhøyrande situasjonsplan og avtalar, godkjent.*

*Det kom nabomerknad frå eigar av 91/29 vedrørande planteikningar for planlagt bebyggelse, men eigar har ikkje merknader til sjølve frådellinga. Nabomerknaden vert teke til følgje ved eventuell byggjesøknad.*

Vilkår:

1. Parsellen lyt delast i samsvar med reguleringsplan med planid.:4617\_19830001 - Seim Sentrum og gjeldande kommuneplan.

## Forvaltningsutvalet si behandling i møte den 27.08.2025:

### BEHANDLING:

Kommunedirektøren si innstilling vart samrøystes vedteken.

### VEDTAK:

Kvinnherad forvaltningsutval tek ikkje klagen til følgje og opprettheld administrasjonen sitt vedtak av 16.06.2025 som følgjer:

*Med heimel i plan- og bygningslova (PBL) §§ 20-4 og 26-1 vert søknad journalført 20.05.2025 og tilhøyrande situasjonsplan og avtalar, godkjent.*

**Det kom nabomerknad frå eigar av 91/29 vedrørande planteikningar for planlagt bebyggelse, men eigar har ikkje merknader til sjølve frådelinga. Nabomerknaden vert teke til følgje ved eventuell byggjesøknad.**

**Vilkår:**

**1. Parsellen lyt delast i samsvar med reguleringsplan med planid.:4617\_19830001 - Seim Sentrum og gjeldande kommuneplan.**

## **Saksutgreiing:**

**Klagar: Steinar Andersen, Seimsvegen 151, 5472 Seimsfoss**

### **Påklaga behandling og vedtak:**

Delegert vedtaksnr.: 2025/199

Med heimel i plan- og bygningslova (PBL) §§ 20-4 og 26-1 vert søknad journalført 20.05.2025 og tilhøyrande situasjonsplan og avtalar, godkjent.

Det kom nabomerknad frå eigar av 91/29 vedrørande planteikningar for planlagt bebyggelse, men eigar har ikkje merknader til sjølve frådelinga. Nabomerknaden vert teke til følgje ved eventuell byggjesøknad.

**Vilkår:**

1. Parsellen lyt delast i samsvar med reguleringsplan med planid.:4617\_19830001 - Seim Sentrum og gjeldande kommuneplan. Det kan haldast oppmålingsforretning når fristen for klage er gått ut. Løyvet er gyldig i 3 år frå vedtaksdato, etter denne tid fell løyvet bort. Dersom føresetnadane vert endra i høve til dette løyvet, må det søkjast om endring av løyve. Dette løyvet er eit enkeltvedtak som ein kan klaga på etter vilkåra i forvaltningslova § 28 og pbl § 1-9. Klagefristen er 3 veker i frå løyvet vert motteke.

Grunnlag for løyvet

- Arealstatus: Den omsøkte arealbruken er i samsvar med reguleringsplan og kommuneplan
- Nabovarsel: Naboar og gjenbuarar er lovleg varsla. Nabomerknad er ikkje teke til følgje, sjå vedtaket ovanfor
- Tilkomst: jf. PBL § 27-4 ▪ Avløp: jf. PBL § 27-2
- Vassforsyning: jf. PBL § 27-1
- Naturmangfaldlova: Ingen truga artar eller naturtypar er registrert i området.
- Kulturminne: Tiltaket ligg i båndleggingssone «H730\_17» i kommuneplan. Her er det registrert kulturminne «Seim Fetts. Fk. ½, Gravminne». Vedtak vert sendt på høyring til Kulturmiljømynde Vestland Fylkeskommune
- Tiltaket krev ikkje ytterlegare løyve frå andre myndar

Merknader

- Rekning for behandlingsgebyr ifølgje vedtekne gebyrregulativ vert sendt frå økonomikontoret til søkjar.

## **KLAGEBEHANDLING, forvaltningsutvalet (dato)**

**Klagefrist:** Klagen kom innan fristen

**Uttale til klagen:** Klagen har vore sendt på uttale til tiltakshavar og det er motteke svar innan frist som vart sett.

## **Samandrag av klagen m/kommentarar frå administrasjonen**

1. Klagar hevdar at løyve til deling ikkje kan gjevast då reguleringsplanen er gammal og skriv i sin klage følgjande:

*«Vedtaket påklages med dette idet nevnte reguleringsplan, som ifølgje planens reguleringsforskrifter ble vedtatt i 1983 Og sist behandlet 13.04.07 ma ansees utdatert idet den ikke kan sees behandlet på nytt innen fristen i PBL § 10-1 i inneværende*

valgperiode. Ifølge kommunens hjemmesider ble gjeldende planstrategi for Kvinnherad kommune sist ble vedtatt 22.10.2020.

Sett i lys av utviklingen i Seim sentrum de senere år, med vesentlige endringer med hensyn til utvikling av nye forretningsarealer i Fonna fjord næringspark og bygget til Bondekompaniet mm synes det også være gode grunner til at arealbruken på Seim vurderes på nytt.

Vedtaket i sak 2025/7055 bør således omgjøres slik at delingsløyve i hehold til utdatert reguleringsplan ikke godkjennes.»

Kommentar frå tiltakshavar:

Administrasjonen har sendt klage til tiltakshavar og det er kome inn svar frå tiltakshavar ved Døssland advokatfirma. Dei heldt fram følgjande:

«Arealføremålet for den aktuelle parsellen er forretning/næringsverksemd, både i reguleringsplanen frå 1983, i arealdelen for gjeldande kommuneplan, og i høyringsutkastet til arealdelelen for ny kommuneplan. Eg kan ikkje sjå at manglande planstrategi er relevant for denne saka, og legg til grunn at det er det gjeldande arealføremålet som skal leggjast til grunn for behandling av delingssøknad, og seinare byggesøknad.»

Kommentar frå administrasjonen:

Ved innsending av søknad har klagar ikkje merknadar til sjølve frådelinga, og slik det framgår av handsaminga ovanfor vil dei merknadane som kom inn i høve delingssøknaden handsamast under ei eventuell byggsakshandsaming.

For deling av grunneigedommar er lovheimelen slik – Plan og bygningslova § 26-1:

*Opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrund for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, jf. matrikkelova, eller endring av eksisterende eiendomsgrenser, må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan. Opprettelse eller endring som nevnt i første punktum, må heller ikke gjøres slik at det dannes tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering etter reglene i denne lov.*

Sjølv om reguleringsplanen er frå 1983 så er den framleis gjeldande, og søknadar som er i tråd med gjeldande plan. Vurdering av om frådeling er i samsvar med plan skal skje på objektivt grunnlag, og eksisterande planstatus gir klare forventingar om at tillating skal bli gitt. I dette tilfellet er det slik at gjeldande reguleringsplan, seinare kommuneplan frå 2018 og framlegg til ny kommuneplan har same formål, og då skal løyve til deling til dette formålet bli gitt.

**Vedtaket sendast til:**

Statsforvaltaren i Vestland, justis og forvaltningsavdelinga for endeleg avgjerd.

**Kopi til:**

Partane

**Vedlegg:**

1. Oversiktskart
2. Situasjonsskart
3. Klage

4. Eventuell uttale til klagen frå andre partar
5. Saksdokument for påklaga handsaming