

BYGG-START AS
v/Tommy Andre Bårdsen
tab@b-start.no
Sendes pr. e-post

Oslo, 4. juli 2022

Vårt saksnummer: 202472

MERKNADER TIL SØKNAD OM DISPENSASJON OG NABOVARSEL – GBNR 15/2428 I KARMØY KOMMUNE

Undertegnede representerer Nina Irene og Jarl Havnen (i det videre Havnen) i Øyavegen 90 i sak om søknad om dispensasjon, samt søknad om tillatelse til oppføring av ny bolig og carport på nabotomten gbnr. 15/2428.

Nabovarselet er datert og sendt ut 24.06.2022. Merknadene er dermed rettidige.

1 NABOVARSELET

Ifølge SAK 10 skal nabovarselet inneholde «de opplysninger etter § 5-4 som skal gis ved søknad, i den grad det berører naboers eller gjenboeres interesser.» Det er særskilt presisert at målsatt «situasjonsplan» skal legges ved varselet.

I nabovarselet er det kun lagt med et reguleringsplankart, som det er tegnet streker og skrevet på. Kravet både i SAK 10 § 5-2 jf. § 5-4 og i reguleringsplanen § 21 er at nabovarselet/søknaden skal inneholde en målsatt situasjonsplan. Reguleringsplankartet som fulgte med nabovarselet er ikke i tråd med reglene, og fyller ikke formålet bak reglene.

Det er vanskelig å se hva som står på reguleringskartet, og dermed vanskelig for naboen å vurdere konsekvensene av tiltaket. Snuplassen på gbnr. 15/329 er blant annet ikke målsatt, men den ser ut til å ha en annen utforming enn dagens situasjon.

Dette kartet gir heller ikke riktig informasjon om den faktiske situasjonen. Det mangler blant annet Havnens garasje og bod, samt deres adkomstvei som ligger over gbnr. 15/2428, og inntegnet ledningsnett og høydekurver.

I dispensasjonssøknaden står det blant annet at boligen «i sin helhet får et gulvnivå på minimum 2,5 moh og vil da 1. etasje i sin helhet ligge over Øyaveien». Det kan virke som at det er planlagt grunnarbeider på tomten som ikke er omtalt i nabovarselet.

Nabovarselet virker ikke dekkende for tiltaket, er ikke i tråd med regelverket og er ikke tilstrekkelig opplysende til å gjøre naboen i stand til å forstå tiltaket og gi merknader. Tiltaket må derfor nabovarsles på nytt, med riktig informasjon.

2 TOMTEN ER IKKE EGNET TIL BEBYGGELSE

Delingssaken

Tomten gbnr. 15/2428 ble søkt fradelt i 2016. Både i selve søknaden og i brev fra kjøper som var vedlagt søknaden er det presisert at tomta søkes fradelt til parkering – ikke til bygging av hus.

Det var en klar forutsetning for vedtaket at eiendommen ikke var bebyggbar – og at den ikke skulle bebygges. Den ble tillatt fradelt bare fordi den skulle brukes til parkering for en eiendom i nærheten, som ikke hadde tilstrekkelig plass til å dekke sitt parkeringsbehov.

Vedlegg 1: Søknad om deling. Registrert i kommunen 24.02.2016

Vedlegg 2: Brev fra kjøper, Svein E. Torsen, av 24.02.2016

I kommunens saksfremstilling står følgende:

«Parsellen er regulert til boligformål, men pga teknisk infrastruktur ligger i grunnen og det er eksisterende vegrett som går over parsellen, kan parsellen ikke bebygges med bolighus. Parsellen skal brukes til parkering og veg jfr. innkommet søknad om fradeling. Da parsellene ikke grenser til hverandre, kan de to arealene ikke sammenføres. Det settes dermed som vilkår at de to enhetene registreres i matrikkelen som en samlet fast eiendom jfr. matrikkel-lovas §20.»

Og i kommunens vurdering av saken følges dette opp:

«Teknisk sjef har ingen innvendinger mot at fradelingen gjennomføres slik det er søkt om. Fradelingen er i samsvar med plan. Det presiseres at parsellen kun skal benyttes til parkering, og kan ikke bebygges.»

Kommunen satte så vilkår for fradelingen:

«Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Omsøkte areal skal registreres i matrikkelen sammen med gnr/bnr 15/200 som en samlet fast eiendom jfr. matrikkel-lova § 20.
- Eksisterende rettigheter/vegretter over gnr/bnr 15/1122, vil følge parsellen også etter fradeling.»

Vedlegg 3: Tillatelse til deling av grunneiendom 14.03.2016

Det er dermed helt klart at forutsetningen for fradelingen var at tomten ikke skulle bebygges – og at den skulle brukes til parkering. Tomten ville ikke blitt tillatt fradelt som byggetomt. Dette var også avslått tidligere, da Havnen ønsket å kjøpe arealet for naust/bolig i forbindelse med nabotomten. Den gangen ble avslaget også begrunnet med at tomten ikke var egnet som byggetomt på grunn av sin størrelse og avstand til veg, hovedvannledning, spillvannsledning og nabogrense.

Slik Havnen forstår det, ville denne tomten ikke ha blitt fradelt i 2016 dersom formålet med delingen var opprettelse av en boligtomt. Ingenting er forandret siden 2016, verken fysisk eller reguleringsplan. Det er dermed heller ikke sannsynlig at tomten ville blitt tillatt fradelt til bruk for enebolig i dag. Når det er tilfelle, er det heller ikke grunn for å gi tillatelse til en slik utnyttelse av denne parkeringstomta.

Tomtens egnethet for bebyggelse

Tomten er på under 200 m², og over 10 % av arealet er bundet opp i vei fram til gnr. 15/163.



I tillegg har kommunen tidligere argumentert med offentlig ledningsnett på tomta. Dette må også tas hensyn til.

Reguleringsplanen har ikke spesifikke krav om MUA (minste uteoppholdsareal) for boliger, men i kommuneplanen pkt. 5.2 (Bestemmelse om barns utemiljø) er det fastsatt at det i nye boligområder skal opparbeides arealer for lek og uteopphold etter en minimumsnorm som gir 50 m² per bolig for inntil 25 boenheter. Det er videre et krav til kvalitet og arrondering av disse arealene.

Det er en stor sannsynlighet for at det nabovarslede tiltaket overstiger tillatt utnyttelsesgrad i gjeldende reguleringsplan (se under). Dette viser også at tomten er for liten til å bygge en enebolig.

Behov for dispensasjoner

Det er behov for et betydelig antall dispensasjoner for å få bygget på tomta, slik jeg har redegjort for under. Det at tomta ikke kan bebygges uten flere dispensasjoner er i seg selv en grunn til å ikke tillate at den bebygges.

Konklusjon

Tomten er ikke egnet for en enebolig. Den er ikke fradelt for slik bruk og det er stilt vilkår ved fradelingen som ikke åpner for bebyggelse på tomten. Den hadde ikke blitt tillatt fradelt til bolig verken da den ble fradelt eller nå. Tomten er for liten og passer ikke til en enebolig. Man bør ikke tillate slik bruk av denne tomten.

Havnen ber kommunen om å avslå søknaden om å bygge enebolig på tomten.

3 BYGGESØKNADEN

For det tilfelle at kommunen vil behandle byggesøknaden, kommer Havnen med følgende merknader:

3.1 PBL § 27-4 GODTGJORT VEIRETT

Det er et vilkår om sikret lovlig atkomst til tomta før kommunen kan gi byggetillatelse/rammetillatelse for tiltak, jf. pbl § 27-4.

Den avkjørselen/veien som går over eiendommen i dag, tilhører naboeiendommen gbnr. 15/163. Veien har ligget der i lang tid, og veiretten har vært tinglyst fra lenge før gbnr. 15/2428 ble fradelt.



Ortofotofoto fra 1964

Havnen mener at gbnr. 15/2428 ikke har rettigheter på denne veien – og at denne veien dermed ikke oppfyller lovens vilkår om sikret lovlig adkomst.

3.2 VANN- OG AVLØP

Etter pbl. §§ 27-1 og 27-2 skal rett til vann- og avløpsledninger være sikret ved tinglysning eller på annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende før bygning føres opp.

Nabovarselet sier ingenting om vann- og avløpsledninger til tomten, dette er dermed ikke godtgjort. Det opplyses om at denne tomten ikke har rett til å koble seg til private ledninger som gbnr. 15/163 er eier/medeier i.

3.3 UTNYTTESGRAD

Gjeldende reguleringsplan § 18 begrenser tillatt bebyggt areal til BYA 40 %, målt iht. Teknisk forskrift.

I nabovarselet er utnyttelsesgraden ikke oppgitt i %, men det står at det gjelder «ny bolig på 57m² BYA inkl carport».

Det er grunn til å stille spørsmål ved om byggeprosjektet er innenfor tillatt utnyttelsesgrad på BYA 40%. Det bør derfor stilles krav til at tiltakshaver oppgir BYA% for tiltaket og viser sine beregninger av BYA%.

Tiltakshaver har kun regnet med den ene biloppstillingsplassen som er i carporten i BYA. Reguleringsplanen § 22 stiller vilkår om to biloppstillingsplasser for eneboliger i dette området. Ifølge Direktoratet for Byggkvalitet skal biloppstillingsplasser beregnes med 18 m² i BYA-regnskapet dersom ikke annet er bestemt.

Tiltakshaver har slik jeg forstår tegningene heller ikke regnet med noen arealer for det han kaller to «utkraginger» i 2. etasje. Begge utkragingene skal være 90 cm fra veggliv i 1. etg. til veggliv i 2. etg. Tiltakshaver ser ut til å legge til grunn at disse arealene ikke skal regnes med i BYA. Han definerer da «veggliv» som 1. etasje, og «utkragingene» i 2. etasje er mindre enn en meter fra veggliv i 1. etasje. Han regner da disse som «utkragede bygningsdeler» som bare skal regnes med for de arealer som er mer enn 1 meter fra veggliv jf. TEK 17 § 6-3 og KMDs Veileder for grad av utnyttning.

En slik tolkning er ikke i tråd med bestemmelsene. Veilederen viser balkonger og andre mindre byggtekniske konstruksjoner. Den omtaler også takutstikk som eksempel på forhold som faller inn under «utkraging». En ren utvidelse av boligarealet fra 2. etasje er ikke nevnt.

Departementet har i sin uttalelse i sak 19/627 uttalt at «Utkraging av hele etasjer anses ikke for å være en utstikkende bygningsdel.»

Vedlegg 4: KMD uttalelse i sak 19/627

Begge de aktuelle arealene er fullverdige deler av boligarealene i 2. etasje. De er «utkraging av hele etasjer» på sine vegger. Man ser tydelig på fasadetegningene og snitt-tegningene at ytterveggene på «utkragingene» er forlenget fra de opprinnelige veggene. Dette er ikke «bygningdeler» som skal beregnes særskilt, men en integrert del av bygningen som skal telle med i alle beregninger.

Havnen synes det virker som at byggeprosjektet vil ha en utnyttelse som overstiger BYA 40 %.

Det forventes at Karmøy kommune beregner utnyttelsesgraden på tomten og sjekker om den er innenfor reguleringsplanens begrensning på BYA 40 %. Dersom den er over 40,00 % krever søknaden dispensasjon fra reguleringsplanen på dette punkt. Det må i tilfelle søkes om dispensasjon – og naboene må varsles på nytt.

3.4 AVSTAND TIL KOMMUNALE LEDNINGER

Det er ingen opplysninger om kommunale ledninger i nabovarslet. Havnen går ut fra at Karmøy kommune sikrer avstand til eventuelle kommunale ledninger – på en slik måte at dette tiltaket ikke får negative konsekvenser for gbnr. 15/163 i fremtiden.

3.5 AVSTAND TIL NABOGRENSEN

Med unntak av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak kan byggverk ikke plasseres nærmere enn 4 meter fra grensen uten naboens skriftlige samtykke, jf. pbl. § 29-4.

Ved beregningen av avstand må man ta utgangspunkt i den delen av huset som er nærmest grensen. Det gjelder samme beregningsprinsipper her som for utnyttelsesgraden. Det nabovarslede huset ligger dermed ca. 3 meter fra grensen mot gbnr. 15/163, målt fra veggliv i 2. etasje.

Eierne av gbnr. 15/163, Havnen, har ikke gitt skriftlig samtykke til at det bygges en bolig nærmere enn 4 meter fra denne grensen. Det er dermed ikke hjemmel for å gi tillatelse til bygging av huset slik det er nabovarslet.

4 DISPENSASJONSSØKNADEN

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA BYGGEGRENSE MOT VEG

Tiltakshaver søker om dispensasjon fra byggegrense mot kommunal veg, for å bygge en utkraging i 2. etasje mot veien.

Dispensasjonssøknad

Dispensasjon etter plan- og byggingsloven reguleres i kapittel 19. Etter § 19-1 skal søknaden begrunnes.

Det er § 19-2 som stiller opp vilkårene for at kommunen kan gi dispensasjon. Dispensasjon kan 1) ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må 2) fordelene ved dispensasjonen være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Søker må redegjøre for at nevnte vilkår er oppfylt for at dispensasjon kan gis. Så lenge det ikke er gjort kan kommunen heller ikke gi dispensasjon. Kommunen må vurdere om det med bakgrunn i søkers begrunnelse er hjemmel for å gi dispensasjon.

Begrunnelsen i dispensasjonssøknaden bygger på at utkragingen gir boligen mer areal. I tillegg argumenteres det med at utkragingen ikke har noen ulemper for noen andre eller for siktlinjer for «egen utkjørsel».

Vilkår nr. 1: Tilsidesette hensyn bak bestemmelsen

Ifølge Statens vegvesens nettsider skal byggegrensen mot vei «ivareta hensynet til trafikksikkerhet, drift og vedlikehold av veien, arealbehov ved framtidig utbedring, og miljøet på eiendommene langs veien.». I dette tilfellet dreier det seg om en vei som er smal – der det er grunn for å holde åpent muligheten for utvidelse senere. Det kan bli behov for både utvidelse av veien og gang- og sykkelvei/fortau.

Huset ligger også slik til at en utkraging vil kunne hindre sikt fra svingen/broen – og opp i bakken i Øyavegen. Dette forsterkes av at veien er smal. Ved en senere utvidelse vil også forhold som brøyting og annet vegvedlikehold bli skadelidende. Det er i tillegg lite plass til utvidelse på den andre siden av veien. Dette gjør det ekstra viktig å ikke «låse» situasjonen på denne siden med et bygg som går over byggegrensen.

Slik Havnen ser det, blir hensynene bak bestemmelsen tilsidesatt ved en dispensasjon i dette tilfellet. Kommunen har derfor ikke hjemmel til å vedta dispensasjon i denne saken.

Vilkår nr. 2: Fordelene er større enn ulempene

Det er et krav om kvalifisert interesseovervekt av fordeler før kommunen har hjemmel til å vedta dispensasjon. Det er samfunnsinteressene og naboenes ulemper som veier tyngst – ikke at tiltakshaver kommer bedre ut ved å slippe å forholde seg til reguleringsplanens bestemmelser.

Fordelen tiltakshaver har ved å få bygge mer enn reguleringsplanen tillater eller lignende er ikke særlig relevante i avveiningen mellom fordeler og ulemper etter pbl. § 19-2. Det at tomten er liten er ikke et argument for at man skal få tøyne reglene ved bygging – det er da heller et spørsmål om hvorvidt tomten er egnet til bebyggelse.

Dette var også tema ved delingssaken for tomten – der det var en tydelig forutsetning for delingen at denne tomten kun skulle brukes til parkering og at den ikke skulle bebygges.

Forutsetningen for fradelingen var at denne eiendommen skulle være en del av en samlet fast eiendom, sammen med andre arealer i nærheten. Dette fradelte arealet skulle da tjene som parkering for en nausttomt som trengte dette, men der det ikke var tilstrekkelig plass.

Noen av ulempene ved en dispensasjon for byggegrensen er omtalt under vilkår nr. 1. I tillegg vil en «utkraging» av 2. etasje ut over byggegrensen gi dårligere sikt for utkjøringen til gbnr. 15/163.

Slik denne side ser det, er heller ikke dette vilkåret oppfylt og kommunen kan ikke vedta dispensasjon i saken.

Oppsummering

For at kommunen kan vedta dispensasjon fra byggegrensen må følgende to vilkår være oppfylt:

- 1) Hensynene bak bestemmelsen må ikke bli vesentlig tilsidesatt.
- 2) Fordelene ved dispensasjonen må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Ingen av vilkårene er oppfylt, Karmøy kommune har derfor ikke hjemmel for å vedta dispensasjon i denne saken. Det bes om at dispensasjon ikke gis.

Forhold som det ikke er søkt om dispensasjon for

Det er flere forhold som synes å kreve dispensasjon fra reguleringsplanen eller andre regler, men som det ikke er søkt om dispensasjon for.

Snuplass utenfor tomten

I reguleringsplanen § 22 står det at bil «skal kunne snu på egen grunn». Både på kartet og i teksten omtales snuplassen for gbnr. 15/2428 å ligge på gbnr. 15/329. En slik løsning krever dispensasjon fra bestemmelsen i reguleringsplanen. Det må dermed sendes en begrunnet søknad, som må nabovarsles i forkant.

P-plass på terrenget

I reguleringsplanen § 22 står det «På egen eiendom skal det anlegges 2 biloppstillingsplasser for enebolig». Det er ikke tegnet inn mer enn en biloppstillingsplass (carporten) på eiendommen. Det er heller ikke regnet med en ekstra parkeringsplass i oppsettet for BYA.

Dersom tiltakshavers prosjekt kun skal ha en parkeringsplass, må det søkes dispensasjon fra bestemmelsen i reguleringsplanen.

Utkraging i sør

Den delen av 2. etasje på bolighuset som vender mot gbnr. 15/163 er nærmere eiendomsgrensen enn 4 meter. Dette er i strid med pbl. § 29-4, dersom man ikke har skriftlig samtykke fra naboen. Dette nabovarslede tiltaket krever dispensasjon fra reglene i loven.

Utnyttelsesgrad over BYA 40%

Tiltakshaver har ikke regnet ut BYA% i nabovarselet. Han har heller ikke tatt med alle forhold som skal være med i beregningen. I den grad utregnet BYA blir over 40,00%, må det søkes dispensasjon fra bestemmelsen i reguleringsplanen § 18.

Andre forhold

I og med at nabovarselet og kartgrunnet i dette er så lite informativt, kan det også være flere forhold ved søknaden som krever dispensasjon. Det bes om at kommunen vurderer dette når søknaden kommer inn.

Oppsummering

Kommunen kan ikke fatte positivt vedtak i en byggesak/rammetillatelse slik den har vært nabovarslet, da det trengs flere dispensasjoner enn det er søkt om. Slike dispensasjonssøknader må begrunnes godt, fylle lovens krav og nabovarsles før kommunen kan behandle dem.

Et prosjekt på en så liten tomt, med en så ny reguleringsplan og den delingshistorikken denne tomten har, som ikke kan bygges uten dispensasjoner – bør uansett ikke gis byggetillatelse.

5 OPPSUMMERING

Tomten er ikke egnet til eller fradelt til bygging – kommunen bør ikke tillate at tomten bebygges.

Informasjonen i nabovarselet er mangelfull. Utnyttelsesgraden på tomten, avstand til nabogrensen og flere andre forhold er ikke i tråd med reguleringsplan og plan- og bygningsloven med forskrifter. For at Karmøy kommune i det hele tatt skal kunne gi tillatelse til tiltaket, kreves det flere dispensasjoner. Disse er ikke nabovarslet.

Det at tiltaket krever så mange dispensasjoner er i seg selv dokumentasjon på at tomten ikke er bebyggbar. Karmøy kommune bør ikke tillate bygging på tomten.

Jeg ber om å bli holdt underrettet om sakens utvikling.

Vennlig hilsen
HELP Forsikring AS

Helga Karin Torset Rannekleiv
advokat MNA

Brevet er sendt elektronisk og har derfor ikke originalsignatur.

Kopi: nime@equinor.com
post@karmoy.kommune.no
ingvill.granodd@karmoy.kommune.no
igr@karmoy.kommune.no
firmapost@rogfk.no



Søknad om oppmåling / deling

Sendes til:



KARMØY KOMMUNE
Rådhuset
4250 Kopervik

J.nr

KARMØY KOMMUNE
TEKNISK ETAT
24 FEB. 2016

Saknr: 16/870-1 L PR 11491/16
Arkivkode: L33

Rekvisisjonen/søknaden gjelder

Gnr.	Bnr.	Adresse	Eier/fester	E-post adresse
15	1122	Øyavegen 86	Sissel A. Oldeide-Runehall	

Rekvisisjon av oppmålingsforretning

Jf. lov om eiendomsregistrering (matrikkelloven) kapittel 3 og 7.

Det rekvireres/søkes om oppmålingsforretning over:

- Hele grunneiendommen uten deling Klarlegging av eksisterende grense (matrikkelforskrift § 36)
 Festegrunn uten deling Matrikulering av eksisterende umatrikulert enhet (matrikkelforskrift § 31)
 Grensejustering (matrikkelforskrift § 34) Registrering av uregistrert jordsameie (matrikkelforskrift § 32)
 Ajourført matrikkelbrev/målebrev Uteareal til eierseksjon (eierseksjonsloven § 7, matrikkelforskrift § 35)
 Annet: Merking av eksisterende grense der grensen tidligere er koordinatbestemt

Søknad om deling av grunneiendom (parsell) med oppmålingsforretning

Jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1, 1. ledd bokstav m jf. kap 26, 27 og 28 og lov om eiendomsregistrering (matrikkelloven) kapittel 3 og 7.

Det søkes om deling iht. pbl § 26-1

- Reguleringsplan Bebyggelsesplan Godkjent tomtedelingsplan
 Kommuneplan Privat forslag

Søknad om dispensasjon - jf. pbl §19-2, fra bestemmelser i:

- Vedtekt Kommuneplan Reguleringsplan
 Bebyggelsesplan Plan- og bygningslov Forskrift

Egen søknad må vedlegges.

Arealoppgave i daa

Eiendom/driftsenhet FØR deling:	Fulldyrka	Overflatedyrka	Innmarksbeite	Totalt areal
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Areal ønsket fradelt/bortfestet:	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

* Formål; eksempel:
Bolig, fritidshus, industri, veg,
kontor, off.virksomhet, osv.

Spesifikasjon av parsell(er) det er ønsket fradeling for

Dersom det er tilleggsareal må skjema "Krav om sammenslåing av tinglyste matrikkelenheter" i utfylt stand vedlegges søknaden.

Parsell nr.	Ca areal	Formål *	Navn og adresse på ev. kjøper/fester	Selvstendig bruksenhet	Tilleggsareal	Tillegg til gnr/bnr.
1	150 - 160	vei/parkering	Svein E. Torsen	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="text"/>
				<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="text"/>
				<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="text"/>
				<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="text"/>

Andre opplysninger (f.eks andre rettighetshavere av betydning)

Det er gitt veirett over eiendommen til 15/163 og 15/1121 som skal følge eiendommen videre.

MOTTATT

24 FEB. 2016

Parsell(er) det er søkt fradeling for

Adkomst pbl § 27-4 og vegloven §§ 40-43

- Riks-/fylkesveg Kommunal veg Privat veg
 Ny avkjørsel fra offentlig veg Utvidet bruk av eksisterende avkjørsel
 Avkjørselstillatelse gitt Søknad om avkj.tillatelse vedlegges Adkomst sikret ifølge vedlagt dokument

Vannforsyning pbl § 27-1

- Offentlig vannverk Privat fellesvannverk (Tilknytningstillatelse vedlegges)
 Annet: Ikke aktuelt

Avløp pbl § 27-2

- Off. avløpsanlegg Privat fellesanlegg Privat enkelt anlegg - spesifiser:
 Utslippstillatelse gitt Søknad om utslippstillatelse vedlegges Avløp sikret iflg. vedlagt dokument

Nabooppgave (naboer til parsell som søkes fradelt)

Det må legges ved situasjonskart som viser grenser og naboforhold til parsell som søkes fradelt. Nabooppgaven nedenfor må fylles ut. Ved søknad om deling legges det ved gjenpart av nabovarsel og kvittering for sendt varsel til naboer og gjenboere av avgiverieendom.

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Eiers/festers navn og adresse
			se eget nabovarslingsskjema

Krav til innsendt situasjonskart: Situasjonskart av nyere dato (6 mnd) med tydelig inntegnede grenser, adkomst, vann og kloakk for omsøkt(e) parsell(er).

Dato og underskrift av eier/fester eller fullmektig

Sted	Dato	Underskrift
Åkrehamn	20.01.16	<i>Sissel Oldeide - Runhall</i>
	Blokkbokstaver	SISSEL A. OLDEIDE-RUNHALL
	Blokkbokstaver	
	Blokkbokstaver	

Mottaker av faktura

Navn	Adresse	Postadresse
SISSEL A. OLDEIDE-RUNHALL	ØYAVEGEN 86	4270 ÅKREHAMN

MOTTATT

24 FEB. 2016

Redgjørelse:

Søkt deling av 15/1122

Dato.....19.01.16

Vedr. søknad om deling av min eiendom 15/1122 vil jeg komme med en liten redgjørelse av dette.


Jeg ønsker å fradele område i vest til et eget Bnr. (se sit.kart). Dette arealet kan få et eget nytt bruksnummer hvis det er påkrevd eller ønskelig fra kommunen.

Resterende del av bnr 1122 i øst som ligger opp mot bnr. 329 er ønsket innlemmet i bnr. 329.

Siden jeg eier denne eiendommen også og bolig står på denne, så ønsker jeg å samle disse 2 eiendommene til kun et bruksnummer. Dette vil være naturlig og til fordel i kommende tiltak på eiendommen. Dette er også i tråd med kommunens krav.

Skulle noe være uklart vedr. deling og tildeling av bruksnummer så ta gjerne kontakt.

Med vennlig hilsen



Sissel A.Oldeide-Runehall

Mobilnr. 93682946



MOTTATT
24 FEB. 2016

Bekreftelse:

Vedr. søknad om deling på 15/1122

Dato 24-2-16

Jeg Svein E. Torsen bekrefter herved at søkt utskilt del av 15/1122 ønsker jeg å kjøpe av nåværende eier Sissel A. Oldeide-Runehall. Den utskilte delen skal jeg bruke som parkeringsplass og ankomstbrygge for min eiendom 15/200 som er i reg.planen for område lagt ut til naustområde. Det er i reg.plan ikke lagt inn parkering for dette naustområde, hverken på selve eiendommen eller i nærheten. Derfor vil denne utskilte delen være til god hjelp i å få etablert et parkeringsområde hvor brukere av fremtidige naust kan benytte. Hvis det er ønskelig eller et krav kan utskilt del av 15/1122 innlemmes i 15/200 og med dette knyttes direkte til eiendommen og dens bruk. Jeg har hatt en dialog med kommunen vedr. parkering og hvilke muligheter som finnes i område. De tilbakemeldinger jeg da fikk var at dette område er innenfor den avstand til naustområde som kan godkjennes som parkering. Område er i dag ikke i bruk til noe og er ved dagens situasjon heller ikke egnet til plassering av egen bolig el.lignende. Håper med denne bekreftelse av delingsak kan godkjennes.

Med vennlig hilsen

Svein E. Torsen

For Anna Spømat eiendom.



Sissel Oldeide-Runehäll
Øyavegen 86

4270 ÅKREHAMN

Dato: 14.03.2016
Saksbeh: Edvard Hausken
Saksnr: 16/870-2
Løpenr: 16222/16
Arkivkode: GNR 15/1122
Deres ref:

TILLATELSE TIL DELING AV GRUNNEIENDOM

behandling etter Plan- og Bygningsloven

Adresse:

Gnr/Bnr: 15/1122
Rekvirent: Sissel Oldeide-Runehäll
Hjemmelshaver: Sissel Oldeide-Runehäll
Saken er behandlet som delegert saknr. 202/16

VEDTAK:

I medhold av gitt delegasjonsmyndighet – og § 26-1 jfr.§§ 12-4 og 20-1 første ledd bokstav m) i plan- og bygningsloven, godkjenner teknisk sjef fradeling av ca. 160 m² fra gnr./bnr. 15/1122 slik det er søkt om, jfr. utredning og vurdering av saken.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Omsøkte areal skal registreres i matrikkelen sammen med gnr/bnr 15/200 som en samlet fast eiendom jfr. matrikkel-lova § 20.
- Eksisterende rettigheter/vegretter over gnr/bnr 15/1122, vil følge parsellen også etter fradeling.

Teknisk etat behandlet denne sak etter myndighet tildelt etaten.
Delingstillatelsen gjelder i 3 år. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdato.

Med hilsen

Kjell B. Gilje
forvaltningssjef
e.f.

Edvard Hausken
saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og krever derfor ingen signatur.



Kopi til:

Åkra Sjømat Eiendom AS, Øyavegen 50 C, 4270 ÅKREHAMN

TILLATELSE TIL DELING AV GRUNNEIENDOM GNR/BNR 15/1122

SAKSFREMSTILLING:

Sissel A. Oldeide-Runehall søker om fradeling av ett areal på ca. 160 m² fra gnr/bnr 15/1122. Parsellen er regulert til boligformål, men pga teknisk infrastruktur ligger i grunnen og det er eksisterende vegrett som går over parsellen, kan parsellen ikke bebygges med bolighus. Parsellen skal brukes til parkering og veg jfr. innkommet søknad om fradeling. Da parsellene ikke grenser til hverandre, kan de to arealene ikke sammenføres. Det settes dermed som vilkår at de to enhetene registreres i matrikkelen som en samlet fast eiendom jfr. matrikkel-lovas § 20.

Resterende areal liggende igjen på gnr/bnr 15/1122 mot øst på ca 250 m², skal sammenføres med gnr/bnr 15/1122. Begge eiendommene har samme hjemmelshaver.

REGULERING:

Reguleringsplan nr.: R – 2041 – Bevaring av havneområdet på Åkra

TILTAKETS KONSEKVENSER FOR NATURMANGFOLDET:

Ingen konsekvenser

TEKNISKE ANLEGG:

Delingssøknaden har vært oversendt til Driftsavdelingen for uttale vedrørende utvidet bruk av eksisterende avkjørsel til Øyavegen uten vesentlige merknader. Det er til opplysning, i ny reguleringsplan regulert inn gang og sykkelveg langs med omsøkt parsell gnr/bnr 15/1122. Eksisterende vegretter over eiendommen videreføres.

VURDERING:

Fradeling av eiendom er søknadspliktig etter plan – og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav m).

I henhold til plan – og bygningslovens § 26-1 skal eiendom ikke deles eller opprettes på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot lov, forskrift eller plan.

Omsøkte parsell er regulert til bevaring bolig i gjeldende reguleringsplan. Teknisk sjef har ingen innvendinger mot at fradelingen gjennomføres slik det er søkt om. Fradelingen er i samsvar med plan. Det presiseres at parsellen kun skal benyttes til parkering, og kan ikke bebygges.

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan påklages av søker, naboer, gjenboere og øvrige definerte parter i saken innen 3 uker.

GEBYRSKJEMA

Saksnr.: 16/870-2

Gnr/bnr: 15/1122

Med hjemmel i Karmøy kommunes gebyrregulativ for behandling av søknader etter plan- og bygningsloven er det regnet ut følgende gebyr/refusjon:

Søknad, § 20-1 m)	
-------------------	--

TILTAK	AREAL	KODE	FAKTOR	SATS	GEBYR
Fradeling samlet fast eiendom					4400,-

BEHANDLING/TJENESTE	AREAL	KODE	FAKTOR	SATS	GEBYR
Endring av tillatelse					
Gjentatt utstikking					
Dispensasjon					
Godkjenning av foretak					

DELSUM	
---------------	--

TILLEGGSGEBYR/AVSLAG	KODE	DELSUM	PROSENTSATS	GEBYR
Avslag				
Ulovlig arbeid				

TOTALT GEBYR	4400,-
---------------------	---------------

REFUSJON	KODE	TOT.GEBYR -MIN.SATS	PROSENTSATS	BELØP
Trukket søknad				

14.03.2016

dato

Edvard Hausken
saksbehandler



Regjeringen.no

§ 5-2 Departementet besvarer henvendelse om "Grad av utnytting" og utstikkende bygningsdeler

Tolkningsuttalelse | Dato: 07.02.2019 | [Kommunal- og distriktsdepartementet](#)
(<http://www.regjeringen.no/no/dep/kdd/id504/>)

Mottaker: Daniel Allen

Vår referanse: 19/627-2

Vi viser til e-post av 31.01.2019. I henvendelsen stilles det spørsmål om utstikkende bygningsdeler og beregning av bebygd areal. Det spørres om ovenforliggende etasje som stikker utenfor underliggende etasje kan betraktes som en utstikkende bygningsdel, og om det skal medtas i bebygd areal (BYA), spesielt hvis høyden over terreng er mer enn 5,0 m.

Departementet er øverste bygningsmyndighet etter plan- og bygningsloven, og gir generell veiledning og fortolkning om hvordan plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter er å forstå. Vi tar ikke stilling til konkrete saker som ikke foreligger i departementet til ordinær saks- eller klagebehandling. Departementet uttaler seg således kun på generelt grunnlag.

Departementets svar

Mindre utstikkende bygningsdeler med utspring mindre enn 1,0 m og som ligger lavere enn 5,0 m over terreng, skal ikke tas med i beregningen av BYA. **Utkraving av hele etasjer anses ikke for å være en utstikkende bygningsdel.**

Nærmere om regelverket og bebygd areal (BYA):

Det vises til byggt teknisk forskrift (TEK17) § 5-2 om bebygd areal (BYA) og veileder "Grad av utnyttning – Beregnings- og måleregler" (H-2300), side 19 om beregning av bebygd areal og utkragede bygningsdeler. Det følger av TEK17 § 5-2 at:

"Bebygd areal beregnes etter Norsk Standard NS-3940 Areal- og volumberegninger av bygninger, men slik at parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget etter 5-7. Bebygd areal på en tomt skrives m² -BYA og angis i hele tall."

Fra veiledningen fremkommer det at BYA angir det areal i kvadratmeter som bygninger, overbygde åpne areal og konstruksjoner over bakken opptar av terrenget, se figurene 2-3 og 2-4 i veileder "Grad av utnyttning" .

BYA for en tomt er summen av bebygd areal for alle bygninger, bygningsdeler^[1] og konstruksjoner over bakken, åpent overbygd areal og nødvendig areal for biloppstillingsplasser på tomta.

BYA for *en bygning* er det areal som bygningen opptar av terrenget, *inkludert bygningsdeler utenfor fasadelivet som har betydning for bruken av underliggende terreng*. Takrenner og lignende regnes ikke med. For beregning av bebygd areal tas mål fra ytterveggs utside. Har byggverket sokkel som ligger utenfor bygningens fasadeliv, tas mål fra utsiden av sokkel. Bygningsdeler utenfor fasadelivet måles fra konstruksjonens utside. Slike bygningsdeler kan f.eks. være terrasse, balkong, trapp og takoverbygg.

Utkragede bygningsdeler med fri høyde over terreng som er *mindre enn 5,0 meter skal medregnes i bebygd areal*. Hensikten er at utkraging som i vesentlig grad påvirker brukbarheten av underliggende terreng skal tas med i bebygd areal. Motsatt skal *utspring/utkragede* bygningsdeler inntil 1,0 m ut fra fasaden ikke medregnes.

(Brevet finnes også i engelsk versjon, som er lenket opp på denne siden).

Kopi:

Direktoratet for byggkvalitet

[1] Fysisk del av en bygning eller annet byggverk (vanligvis sammensatt av flere delprodukter), f.eks. yttervegger, innervegger, dekker, søyler, bjelker, kledning og yttertak (SINTEF Byggforsk).

Kommunal- og distriktsdepartementet

TEMA

Plan, bygg og eiendom

RELATERT

> [§ 5-2 The Ministry responds to enquiry on degree of utilisation and protruding building elements](http://www.regjeringen.no/no/dokumenter/-5-2-the-ministry-responds-to-enquiry-on-degree-of-utilisation-and-protruding-building-elements/id2628691/) (http://www.regjeringen.no/no/dokumenter/-5-2-the-ministry-responds-to-enquiry-on-degree-of-utilisation-and-protruding-building-elements/id2628691/)

TILHØRENDE LOV

> [Byggteknisk forskrift](http://www.regjeringen.no/no/dokumenter/forskrift-om-tekniske-krav-til-byggverk-tek17/id610558/) (http://www.regjeringen.no/no/dokumenter/forskrift-om-tekniske-krav-til-byggverk-tek17/id610558/)

KONTAKT

[Bolig- og bygningsavdelingen](http://www.regjeringen.no/no/dep/kdd/org/avdelinger/bolig-bygn/id1493/) (http://www.regjeringen.no/no/dep/kdd/org/avdelinger/bolig-bygn/id1493/)

E-post: postmottak@kdd.dep.no (mailto:postmottak@kdd.dep.no)

Telefon: 22 24 71 01

Adresse: Postboks 8112 Dep., 0032 Oslo

Besøksadresse: Akersgt. 59, Oslo



Regjeringen.no

Ansvarlig for Kommunal- og distriktsdepartementets sider:

Ansvarlig redaktør: Kjersti Bjørge

Nettredaktør: Henrik Enevold

Personvernerklæring for Kommunal- og distriktsdepartementet

Tlf. + 47 22 24 90 90

E-post: postmottak@kdd.dep.no

Ansatte i KDD: Depkatalog

Organisasjonsnummer: 972 417 858