

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

Oslo, 1. desember 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 24.11.2022. Merknadene er dermed rettidige.

Det vises også til merknad av 04.07.2022 til tidligere nabovarsel for samme tiltak.

1 NABOVARSELET

Ifølge SAK 10 § 5-2 skal nabovarselet inneholde «de opplysninger etter § 5-4 som skal gis ved søknad, i den grad det berører naboers eller gjenboeres interesser.»

Et av de viktige forholdene i denne saken er tiltakets utnyttelsesgrad. Nabovarselet inneholder endringer i tiltakets bebyggelse uten å gi noen opplysninger og beregninger av tiltakets nye BYA%. Det er derfor vanskelig for naboene å forholde seg til nabovarselet.

2 UTNYTTELSESGRAD

2.1.1 BYA

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

I nabovarselet er utnyttelsesgraden ikke oppgitt i %, men på tegningene er det oppgitt en BYA på 60,7m² inklusive carport. Det er ikke mulig å kontrollere denne påstanden, siden det ikke er satt opp noe regnestykke. Det synes å være grunn til å kontrollere denne beregningen i og med at BTA for 2. etasje er oppgitt til 47,4 m² og carporten er over 15 m².

Søker har i nabovarselet bare regnet den ene biloppstillingsplassen som er i carporten inn 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.

Dersom man tar utgangspunkt i tiltakshavers oppsatte BYA for bygning med carport på 60,7 m² og legger til en parkeringsplass på 18 m², får man en BYA på 78,7 m².

En BYA på 78,7 m² for en tomt på 196,2 m² gir en BYA§ på 40,1. Dette er over 40%. Ifølge departementets veiledning for «Grad av utnyttning, Beregnings- og måleregler» skal dette håndteres som følger:

«Når det i en arealplanbestemmelse er angitt prosent bebyggt areal for en tomt (f.eks. 20 %-BYA), blir bestemmelsen forstått som en øvre grense for tillatt bebyggt areal. Man kan altså ikke runde av utregningen av tomtas prosent bebyggt areal, f.eks. fra 20,1 til 20 %-BYA.»

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%.

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.

2.1.2 MUA

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.

På situasjonskartet vedlagt nabovarselet er det oppgitt et markert «Uteområde 40 m²». Dette er vesentlig mindre enn de 50 m² som kommuneplanen stiller krav om. I tillegg er en stor del av det markerte arealet den 1 meter smale «tarmen» mellom veggen på carporten og nabogrensen. Dette arealet har ikke kvaliteter som er i tråd med hensynet bak regler om avsatt minste uteoppholdsareal. Det er ikke egnet til lek, opphold og rekreasjon.

En stor del av arealet er også en kaikant, der det ikke er noen sikring mot å falle i sjøen. Denne kaien er også skilt fra resterende areal med en murkant.

Dette viser igjen at tomten er for liten til å bebygges med en bolig. Den fyller ikke de kvalitetskrav man setter til boligtomter i dag.

3 DISPENSASJONSSØKNADEN

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KRAV OM SNUPLASS PÅ EGEN EIENDOM

Tiltakshaver søker om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse om at man skal ha snuplass på egen eiendom.

Dispensasjonssøknad

Dispensasjon etter plan- og byggingen 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 synes å bygge på at en dispensasjon vil gjøre det mulig å bebygge en tomt som ellers er for liten til å bebygges. I tillegg argumenteres det med at en dispensasjon vil føre til at tiltakshaver da slipper å søke om en eller flere ytterligere dispensasjoner for å få bebygget eiendommen.

Vilkår nr. 1: Tilsidesette hensyn bak bestemmelsen

Tiltakshaver har ikke identifisert hensynet bak denne regelen og dermed heller ikke godtgjort at dispensasjonen er i tråd med disse hensynene.

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 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.

Jeg kan ikke se at søker har kommet med noen relevante fordeler i sin dispensasjonssøknad. Det argumenteres stort sett med at dette ville bli en god løsning for prosjektet – og at det vil gjøre at de kan bygge på denne svært trange og lille tomten.

Søker viser også til at det skal ha vært godkjent «samme løsning i en annen sak». Om dette hadde vært tilfelle, ville det ikke ha hatt betydning som argument for å gi dispensasjon i denne saken. Naboene stiller seg også svært tvilende til at det har vært søkt om dispensasjon for «samme løsning» i saken søker viser til. Det bemerkes i den sammenhengen også at beskrivelsen av rettigheten på gbnr. 15/329 i beste fall synes å være omtrentlig.

Søker har ikke fokusert på mulige ulemper for andre – eller samfunnet. En klar ulempe ved en dispensasjon, vil være at alle som skal til og fra huset på gbnr. 15/2428 må rygge rett over adkomstveien til naboene i gbnr. 15/163. Dette kan føre til farlige situasjoner både ved kjøring og gangtrafikk fra bnr. 163.

Ryggingen vil også foregå rett foran innkjøringen fra den relativt smale hovedveien – noe som kan skape uheldige og farlige situasjoner.

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.

Det søkes om dispensasjon fra en helt ny reguleringsplan. Det skal under alle omstendigheter svært mye til for å gi dispensasjoner fra nye reguleringsplaner.

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.

4 ANDRE FORHOLD

4.1 STRØMFØRENDE LINJE

I den opprinnelige søknaden for tiltaket er det oppgitt at det ikke er strømførende linje/kabel «i, over eller i nærheten av tiltaket». Dette stemmer ikke, da det går lavspentledning over tomta svært nært der huset er tegnet inn.

4.2 SNUPLASS

Arealet som nå presenteres som snuplass er, etter det naboene kjenner til, tinglyst som rett til parkeringsplass. Det er da ikke samsvar mellom de rettigheter tiltakshaver har over arealet og det han søker om offentlig tillatelse til å bruke det til.

Snuplassarealet er ikke målsatt. Det er da vanskelig å vurdere om det er stort nok til formålet og om bruken av det vil hindre for eksempel bruken av naboens veirett. Til dette hører også at det arealet som er opparbeidet i dag ikke stemmer med det som er markert i søknaden. Naboen har erfaring for at tiltakshaver etter tidligere søknad ikke opparbeidet tilstrekkelig stort areal i dette området, med de ulemper det hadde for naboen.

Svingradiusen for snuplassen er heller ikke målsatt. Langs hovedveien går det en murkant med autovern. Der dette avsluttes har Havnen sin adkomst. I og med at tiltakshaver ikke har tegnet inn muren med autovern, er det ikke mulig å se hvorvidt deres inntegnede svingradius lar seg bruke. Havnen er urolige for at det skal være vanskelig å bruke snuplassen effektivt – med den følge at det blir mye rygging frem og tilbake over deres vei og kanskje også inn på deres tomt. Dette vil i tilfelle være en ulempe som tiltakshaver ikke kan påføre naboen. Det vil da også være nok et argument for å ikke gi dispensasjon for reglene om snuplass på egen tomt – og for å ikke gi byggetillatelse for tiltaket på denne lille tomte.

Når Havnens vei heller ikke er tegnet inn på kartet, gir det et ufullstendig bilde av situasjonen. Det viser ikke hvor trangt dette området er – og er da heller ikke et godt beslutningsgrunnlag for kommunen.

4.3 PARKERINGSPLASS NR. 2

Parkeringsplass nummer 2 ligger på tegningene over byggegrensen. Som kommunen skrev i sitt brev av 09.09.2022 kan parkeringsplasser «ikke bryte byggegrensen langs veg». Det må derfor søkes om dispensasjon for denne parkeringsplassen. Dispensasjonssøknaden må nabovarsles på vanlig måte.

5 OPPSUMMERING

Utnyttelsesgrad

Det er sannsynlig at tiltaket har en BYA% som overstiger reguleringsplanens grense på 40,00%. I tilfelle krever det dispensasjonssøknad og nabovarsel.

Tiltaket har heller ikke tilfredsstillende utearealer for en enebolig.

Kartene/tegningene er også vanskelig å lese og etterlater en usikkerhet rundt spørsmål som er viktige for naboen og for om det er forsvarlig å bygge på tomta.

Dispensasjon

Det er ikke hjemmel for å gi dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse om at man må kunne sne på egen tomt.

Parkeringsplass nr. 2

Det må søkes om dispensasjon for parkeringsplass nr. 2, da den bryter byggegrensen langs veg. Dette må nabovarsles.

Behov for dispensasjoner

Det er behov for et betydelig antall dispensasjoner for å få bygget på tomta. 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 for liten og mangler de minimumskvaliteter som man krever av en byggetomt. Man bør ikke tillate slik bruk av denne tomten.

Havnen ber kommunen om å avslå søknaden om å bygge enebolig 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