



Bolig Partner Prosjekt As Avd Haugesund

Dato: 05.01.2023

Stølsmyr 20

Dokumentnummer: 22/8304-12

5542 KARMSUND

Deres referanse: Arild Olsen

Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

**Vedtak om deling - Gnr. 119, bnr. 546 - Fradeling av 6 eneboligtomter - Mykje**

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Mykje	119	546		
<b>Tiltakshaver</b> Bolig Partner Prosjekt As Avd Haugesund Stølsmyr 20 5542 KARMSUND				

**Vedtak**

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-4, jf. § 20-1, bokstav m og §§ 26-1, 27-1, 27-2 og 27-4 jf. kart datert 10. august 2022.

**Vilkår**

- Fradelt tilleggsareal fra gnr./bnr. 119/545 skal slås sammen med parsell nr. 4, jf. innkommet krav om sammenslåing.
- Tekniske anlegg skal opparbeides i henhold til gjeldende reguleringsplan/teknisk plan før parsellene bebygges, jf. pbl. §§ 18-1 og 18-2.

**Saksopplysninger – hva søknaden gjelder**

Arealet som skal fradeles:

Parsell nr. 1-6: selvstendige bruksenheter til boligformål.

Parsell 7 (skravert areal øst for parsell 4): tilleggsareal til parsell 4.

Felles veg og felles lek skal ligge igjen på gnr./bnr. 119/546 og det er opplyst i søknaden at dette skal være et realsameie for parsellene.

Areal som blir godkjent fradelt kan justeres +/- 5 % ved oppmålingsforretning.

**Plangrunnlag**

- Plantype: reguleringsplan
- Planformål: bolig

## Planlagte tekniske løsninger

I følge pbl § 27-1 må ny tomt ha tilgang til tilfredsstillende drikkevann og sløkkevann samt at lovlig tilkomst til vei må tilfredsstillende kravene i § 27-4. Det er satt krav om opparbeidelse av tekniske anlegg etter pbl. §§ 18-1 og 18-2.

## Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med reglene i pbl § 21-3. Det er registrert følgende merknader:

Gnr./bnr. 119/199:

*«Gjør oppmerksom på at når det starter masseutskifting på områdene i vedlagt situasjonskart vil det være stor fare for at dette blir liggende høyere enn min eiendom og derfor også stor fare for at det vil samle seg overvann på min eiendom. Dette vil ikke bli akseptert uten at det legges frem konkrete planer for hvordan dette skal unngås.»*

*Det må tas hensyn til kotehøyder på ferdig bakkenivå, og opparbeide god drenering slik at vår eiendom ikke på noen måte vil få vann inn. Tomt 4, må ikke bygges høyere enn at sol fremdeles slipper til på våre nyinstallerte (bestilt oktober 2021 og installert 14.06.2022) solceller på garasjetak.»*

Søkers kommentar til merknad:

*«Merknaden gjelder framtidig opparbeidelse av tomter og overvannshåndtering. Denne søknaden gjelder deling av tomter + grensejusteringer mellom eksisterende eiendommer. Som ansvarlig søker er vi av den oppfatning at denne merknaden ikke er relevant for denne saken. Det vil på et senere tidspunkt bli utarbeidet tekniske planer for de aktuelle tomtene der høydeplassering og overvannshåndtering vil bli ivaretatt. Naboen har også bedt oss ta hensyn til installert solcelleanlegg på garasjen. Høyder på planlagt bebyggelse ligger inne i reguleringsbestemmelsene for feltet.»*

Gnr./bnr. 119/232:

*«Det er umulig å ta stilling i denne saken på bakgrunn av tilsendt tomteplan og beskrivelse som sier: Boligpartner har planer om å bygge eller gjøre endringer i nærheten av deres eiendom. Før vi kan sende inn merknader/uttale om planene må vi få vite hva dere ønsker å bygge (hustype eller annet), hvordan dere ønsker å bygge eller hvilke endringer dere ønsker.»*

Søkers kommentar til merknaden:

Merknadene hun kommer med mener vi som ansvarlig søker ikke er relevante for delingssøknaden, men det vil bli anledning til å komme med kommentarer/merknader når det skal søkes om byggetillatelse på de enkelte tomtene når de er fradelte. Foreløpig er boligtyper for de tomtene som søkes fradelt ikke bestemt, men ved planleggingen vil vi holde oss innenfor de rammer som gjeldende reguleringsplan gir åpning for.

Kommunens kommentar til merknadene:

Kommunen viser til at det som søkes om i denne saken er fradeling av tomter. Omsøkt fradeling er i tråd med gjeldende reguleringsplan. Naboer vil få nye nabovarsel når det bygges boliger på tomtene, der det vil fremkomme detaljert hva som skal bygges, og hvilke kotehøyder det skal bygges på osv. Naboene vil da få mulighet til å komme med nye merknader.

## Vurdering etter naturmangfoldloven

Forholdet er vurdert i plan.

## Oppsummering/konklusjon

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.

Med bakgrunn i vurderingen over har kommunen kommet frem til at fradeling godkjennes som omsøkt. Kommunen har ingen innvendinger mot at fradelingen gjennomføres slik det er søkt om. Fradelingen er i samsvar med gjeldende reguleringsplan/kommuneplan.

## Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
3.17.1 - Fradeling av tomt	6500	1	6500
3.17.3 - Delingssaker utover en parsell faktureres med 50% per enhet.	3250	5	16250
3.17.2 - Tilleggsareal/Arealoverføring	3700	1	3700
<b>Totalt gebyr å betale</b>			<b>26 450</b>

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

## Merknader

Er tiltaket ikke igangsatt senest tre – 3 – år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom tiltaket blir innstilt i lengre tid enn to – 2 – år, jf. pbl § 21-9.

Søknaden er sendt inn som en kombinert søknad etter pbl og som rekvisisjon av oppmålingsforretning etter matrikkelloven. Når delingstillatelse er gitt, blir saken sendt over til oppmålingsavdelingen som tar kontakt i forbindelse med innkalling til oppmålingsforretning.

Erklæring om rettighet i fast eiendom skal tinglyses på eiendommen(e).

Tekniske anlegg skal opparbeides i samsvar med gjeldende reguleringsplan / teknisk plan før det kan bygges på parsellen(e), jf. pbl §§ 18-1 og 18-2.

- Vann- og avløpsledning skal være ført frem til ny eiendom.
- Bortledning av avløpsvann skal være sikret i samsvar med forurensingsloven.
- Dokumentasjon på tillatelse til tilkobling til privat ledningsnett skal foreligge, samt avtale om drift/vedlikehold av denne.
- Tillatelse til å ha vann- og avløpsledning liggende gjennom annen eiers grunn skal dokumenteres.

sektor areal- og byggesak har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjettede ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. .

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø  
konst. areal- og byggesakssjef

Gry Trovåg Hansen  
fagansvarlig byggesak

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

**Kopi til:**

Inger Margrethe Kalstø

Krossnesvegen 34

5545

Vormedal

Vidar Furevik

Krossnesvegen 32

5545

Vormedal

## Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

<b>Klagefrist</b>	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.
<b>Innhold i klagen</b>	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.
<b>Hvem sender du klagen til?</b>	Klagen sender du på e-post til post@karmoy.kommune.no eller i brev til Karmøy kommune, sektor areal- og byggesak, Rådhuset, postboks 167, 4291 KOPERVIK. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
<b>Klageinstans</b>	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.
<b>Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning</b>	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.
<b>Kostnadene med klagesaken</b>	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.
<b>Klage til sivilombudsmannen</b>	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.