



Lena Mariann Lindheim

Dato: 04.05.2023

Dr. Torps Gate 2

Dokumentnummer: 22/7779-8

2613 Lillehammer

Deres referanse:

Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Vedtak om deling - Gnr. 148, bnr. 541 - Søknad om fradeling av eiendom - Dovafjellsvegen 25

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Dovafjellsvegen 25	148	541		
Tiltakshaver				

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 25. oktober 2022.

Dispensasjon fra pbl. § 12-4, jf. § 3 i planbestemmelsene, samt regulert tomtegrense, er gitt med hjemmel i pbl § 19-2.

Vilkår

- Avkjørsel skal opparbeides i samsvar med uttalelse fra sektor samferdsel og utemiljø.
- En evt. bolig på omsøkt parsell skal prosjekteres i samsvar med bestemmelsene i gjeldende reguleringsplan.

Saksopplysninger – hva søknaden gjelder

Arealet som skal fradeles:

Parsell nr. 1: ca. 1000 m²

Parsellen skal benyttes til: bolig

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

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan
- Planformål: frittliggende eneboliger

Planlagte tekniske løsninger

I følge pbl § 27-1 må ny tomt ha tilgang til tilfredsstillende drikkevann og slokkevann samt at lovlig tilkomst til vei må tilfredsstillende kravene i § 27-4.

- Parkering/snuplass: på egen eiendom.
- Avkjørsel: Er godkjent av kommunen med hjemmel i vegloven §§ 40–43.

- Vannforsyning: kommunal.
- Slokkevann: løsning for slokkevann må prosjekteres i en fremtidig byggesøknad.
- Avløp: kommunal

Nabovarsling

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

Gnr./bnr. 148/469

«Det er ikke fradelingen av tomten vi er i mot. Men hvis denne søknaden blir godkjent, blir tomten solgt med formål om å bygge på den. Dette er en av de få naturtomtene i Norheimskogen som er igjen. Tomten har mange typer lyng, furutrær, med stort mangfold av fugleliv, jf. plan- og bygningsloven § 29-1, kapittel 26-1. Vår eiendom ligger kun noen få meter fra denne naturtomten, og for noen år siden bygget vi sommerstue, for å kunne nyte denne naturperlen. Hvis denne tomten blir bygd på, mister vi ikke bare utsikten, men det blir selvsagt en stor verdiforringelse på eiendommen vår, gnr./bnr. 148/469. På dette grunnlag godtar vi ikke fradeling av tomt på gnr./bnr. 148/541.»

Gnr./bnr. 148/467

«Vi har mottatt nabovarsel i forbindelse med deling av overnevnte eiendom og tillater oss å protestere på delingssøknaden.

Dagens tomte- og bebyggelsesplan gir ikke åpning for slike delinger, noe som tidligere søknader viser. Norheimskogen er ett unikt boligområde med generelt store tomter sammenlignet med dagens bebyggelsesplaner. Det vil være trist å omgjøre dette unike boligområdet til noe man kan kalle en «drabantby».

Vi er kjent med at bebyggelsesplanen er under revisjon og vi forventer lang diskusjon om Norheimskogens utvikling og har tro på at eksisterende bebyggelsesplan blir uendret.

Undertegnede eiere av gnr./bnr 148/467 vil også få forringet utsikt og endring av ett særdeles fredelig boområde.

Vi ber om at søknaden avvises.»

Søkers tilsvaret til nabomerknader

«Undertegnede har forståelse for at naboene setter pris på å ha utsikt til naturtomten sør på Gnr 148 Bnr 541 og ikke har lyst til å miste denne. Gnr 148 Bnr 541 er et dødsbo og vil bli solgt. Naboene har ingen garanti for at nye eiere ønsker å bevare naturtomten slik den fremstår i dag. Det er flott utsikt fra tomten, og ikke usannsynlig at nye eiere for eksempel ønsker å sette opp et lysthus for å kunne nyte den selv, eller kultivere den på annen måte, slik naboene selv har gjort på sine eiendommer. Det er derfor ingen garanti for at tomten vil forbli slik den er i dag med nye eiere, selv om den ikke fradeles.

Eiere av Gnr 148 Bnr 469 bemerker at dette er en av de få naturtomtene som er igjen i Norheimskogen, og viser til mangfold av natur og fugleliv. Naboen som trekker frem dette har selv felt et stort antall trær (rundt 30) på sin egen tomt og opparbeidet hage på det som tidligere var naturtomt med lyng og furutrær.

Gjennom årenes løp har det blitt felt veldig mange trær på omkringliggende eiendommer i Norheimskogen, slik at området allerede har endret karakter, sammenlignet med hvordan det så ut på 60- og 70-tallet, da utbyggingen startet i Norheimskogen. Om det felles noen få trær på Gnr 148 Bnr 541, vil det ikke representere noen vesentlig endring av slik Norheimskogen fremstår i dag. Det finnes dessuten store friområder med skog som ivaretar mangfoldet av fugleliv i umiddelbar nærhet (Moksheimskogen).

De to naboene som har kommet med merknader, har ikke bare utsikt mot denne tomten, men har også god utsikt nordover og sørover. Vegetasjonen på nordsiden av huset som står på Gnr 148 Bnr 541 har vi gitt eiere av Gnr 148 Bnr 469 lov å beskjære for at de skal få fin utsikt vestover. Denne

berøres ikke av en eventuell fradeling av tomt.

Om det skulle komme et hus på den omsøkte tomten, vil det ligge i god avstand fra de to naboenes hus og således ikke påvirke lys- og solforhold negativt. Om noen trær tas ned, vil det heller gi dem mer lys.

Dovaffjellsvegen er tett bebygd med hus på begge sider av veien. Et hus på den omsøkte tomten vil derfor gli godt inn i eksisterende bebyggelse og ikke endre strøkets karakter. Norheimskogen er et populært og attraktivt område å bo i, og husene her er lettsolgte. Det er derfor vanskelig å tro at en fradeling av tomt her vil føre til stor verdiforringelse av naboens eiendom.

Eiere av Gnr 148 Bnr 467 skriver at dagens tomte- og bebyggelsesplan ikke gir åpning for slike delinger. Etter å ha vært i kontakt med kommunen, har jeg fått opplyst at den gamle reguleringsplanen er utdatert og i ferd med å fornyes. Det har blitt gitt dispensasjon fra denne tidligere i forbindelse med fradeling av tomter i Norheimskogen. Blant annet er det fradelt to tomter fra Gnr 148 Bnr 521, som ligger på motsatt side av Kvitabergsvegen som vår tomt grenser til.

Størrelsen på tomten vi søker fradelt er omtrent som disse. Det er vanskelig å skjønne hva eierne av Gnr 148 Bnr 467 mener med at fradeling av en tomt i dette området, som allerede er tett bebygd med hus, vil føre til endring av et særdeles fredelig boområde og bli til «drabantby». Det skal mer enn ett vanlig bolighus til for å lage en drabantby og mer enn ett hus til for at et boområde ikke lenger er fredelig.

Som konklusjon mener jeg at fradeling av tomten ikke vil være til vesentlig ulempe for de to naboene som har kommet med merknader. Fire naboer har samtykket til tiltaket. Et nytt hus her vil passe godt inn og være et positivt bidrag til utvikling av området.»

Kommunens vurdering av nabomerknadene

Saksbehandler har vært på befaring, og omsøkt parsell består i dag av en kolle med trær og vegetasjon. Kommunen har forståelse for at naboene ønsker å beholde omsøkt parsell som et ubebygde område, og at naboene er bekymret for innvirkning en evt. bolig vil ha for deres eiendommer. Kommunen viser imidlertid til at i en evt. byggesak vil det være nødvendig med terrengendringer, ved at terrenget senkes. Dette er nødvendig både for å tilfredsstille krav til avkjørsel, samt at det vil være unaturlig å plassere en evt. bolig på toppen av kollen. Det vises til at naboene også vil ha mulighet for å komme med merknad til en evt. byggesøknad, og at det er kommunen som bestemmer plassering av boligen, dette innebærer også hvilken kotehøyde boligen plasseres på.

Kommunen presiserer også at bestemmelsene i reguleringsplanen legger opp til lav utnyttelsesgrad og lav gesimshøyde (3,5 m). Det forutsettes at en bolig på tomten blir prosjektert i tråd med planbestemmelsene. Søker har vist en foreslått plassering av bolig på situasjonskart. Kommunen viser til at vist boligplassering ikke er bindende for kommunen ved en evt. fremtidig byggesøknad på parsellen.

Naboene vil muligens få noe utsiktstap ved en evt. bolig på omsøkt parsell. Kommunen vurderer imidlertid at med nødvendige terrengendringer, og en prosjektering i tråd med planbestemmelsene, så vil ikke tap av utsikt være utover det en kan påregne i et sentralt område. Det presiseres at det vil være ganske stor avstand mellom en ny bolig og naboenes boliger (ca. 20-30 m). For øvrig anses fortetning i et sentralt område som positivt, og en ekstra bolig i dette området anses ikke å føre til uhenksomme ulemper for naboene.

Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med reguleringsplanen, herunder regulert tomtgrense, samt krav til tomtedelingsplan.
- Søkerens begrunnelse:

«Det søkes om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for å kunne fradele en tomt fra Gnr 148 Bnr 541. Det er hensiktsmessig og praktisk at denne tomten fradeles etter en annen linje enn den som er tegnet inn i reguleringsplanen Norheimskogen plan 502 fra 1968, se forslag til delelinje

inntegnet i vedlagte situasjonsplan.

Gnr 148 Bnr 541 er på 1916,6 m². Eiendommens størrelse tilsier at det er god plass til å fradele en tomt. Reguleringsplanen Norheimskogen plan 502 er kommunens eldste reguleringsplan, som er utdatert og i ferd med å fornyes. En fradeling av tomt her vil være i tråd med kommunens ønske om fortetting og utvikling av Norheimskogen som boligområde.»

Vurdering av dispensasjonssøknad

Etter pbl § 19-2 (2) skal ikke dispensasjon gis:

- Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.
- Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Begge disse vilkårene må være oppfylt for at kommunen kan gi dispensasjon.

Hensyn bak bestemmelsene er i hovedsak å styre og begrense utbygging i området. Hensyn bak bestemmelsene er i stor grad sammenfallende og dispensasjonsvurderingen tas under ett.

Gjeldende reguleringsplan er godkjent 02.07.1968 og er en av de eldste reguleringsplanene kommunen har. Kravet om tomtedelingsplan og regulerte tomtegrenser er noe utdatert, og ikke i bruk i nyere reguleringsplaner. Området er i stor grad utbygd, og omsøkt eiendom er en av svært få med en slik størrelse og utforming at det det hensiktsmessig med fradeling av ny tomt, denne parsellen er før fradeling på hele 1900 m². Kommunen kan ikke se at det er nødvendig med tomtedelingsplan når området allerede er utbygd. Det vektlegges også at kommunen ønsker fortetning i sentrale områder.

Ulemper ved dispensasjon er i hovedsak knyttet til ulemper for naboer. Fordeler er i hovedsak fortetning i et sentralt område, samt effektiv arealutnyttelse på en stor eiendom.

Samlet vurdering

Etter en samlet vurdering konkluderer kommunen med at vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt. Kommunen kan dermed gi dispensasjon. Kommunen kan for øvrig ikke se at dispensasjon vil medføre uheldige presedensvirkninger, og vurderer at dispensasjon i saken er hensiktsmessig.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Det er ikke registrert utvalgte naturtyper, rødlistede arter eller viktige områder for friluftsliv på og ved det aktuelle arealet. Kommunen vurderer kunnskapsgrunnlaget som godt nok (§ 8) og at det ikke er nødvendig å gjøre vurderinger etter §§ 9-12.

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.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
3.17.1-2022 - Fradeling av tomt	6500	1	6500
3.12.3-2022 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	7500	1	7500

Totalt gebyr å betale: ikke gebyr pga overskredet saksbehandlingstid	Kr. 0
--	-------

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. 577/23.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Gry Trovåg Hansen
fagansvarlig byggesak

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Eivind Bjelland	Dovafjellsvegen 28	5542	Karmsund
Else Irene Naustvik Bjørgan	Dovafjellsvegen 26	5542	Karmsund
Ida Hitsøy Erland	Dovafjellsvegen 28	5542	Karmsund
Leif Andreas Bjørgan	Dovafjellsvegen 26	5542	Karmsund

Vedlegg:

Situasjonsplan

Klagerett

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

Klagefrist	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.
Innhold i klagen	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.
Hvem sender du klagen til?	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.
Klageinstans	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.
Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning	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.
Kostnadene med klagesaken	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.
Klage til sivilombudsmannen	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.