



Bolig Partner AS Avd Haugesund

Dato: 07.07.2021

Stølsmyr 20

Dokumentnummer: 21/3168-7

5542 KARMSUND

Deres referanse: Arild Olsen

Saksbehandler: Karl Inge Stumo

Tillatelse til tiltak - Nybygg enebolig med leilighet - gnr. 141 bnr. 234 - Litlasund

Adresse Litlasund	Gårdsnr. 141	Bruksnr. 234	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Bolig Partner AS Avd Haugesund Stølsmyr 20 5542 KARMSUND	Tiltakshaver Espen Hågenvik Danielsen Ferjevegen 9 4260 TORVASTAD			
Type tiltak/bygning				
/ Enebolig med leilighet				

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Dispensasjon fra Tek- krav om skorstein er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Enebolig m/ leilighet og tilhørende utearealer.

Det foreligger merknad fra naboer. Merknad tas delvis til følge.

Søknad og saksopplysninger

Adresse Litlasund	Gårdsnr. 141	Bruksnr. 234
Bebygd areal (BYA)	207 m ²	
Bruksareal (BRA)	248 m ² (spesifisert i tegningsvedlegg)	
Vann	Kommunalt vannverk	
Kloakk	Kommunalt avløpsanlegg	
Installert pipe	Nei	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 25.03.2021 og reviderte tegninger mottatt 01.07.2021.

Søknad om ansvarsrett

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Bolig Partner AS Avd Haugesund	SØK Hele tiltaket PRO Ansvar jf. søknad UTF Ansvar jf. søknad	

Rørleggermelding

Pga problemer med systemet for rørleggermeldinger er ikke denne godkjent prdd men saksbehandler har mottatt bekreftelse fra VAR-avdelingen at denne vil godkjennes.

Kart og koordinatliste for ferdig plassering av stikkledninger/avløpsanlegg skal legges ved søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, jf. pbl. § 21-10.

Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplan
- Planformål: Bolig
- Utnyttingsgrad: 40% omsøkt ca 26%
- Møne- og gesimshøyde: 8m omsøkt 8m

Avstander

- Avstand til nabogrense: min 4,0m
- Avstand til nærmeste bygning: 8m+

Lokalisering og høydeplassing

- Minste avstand til nabogrense skal være 4,0 meter.
- Høyden ferdig gulv blir satt til kote +21,8 moh. Høyden kan justeres opp eller ned 30 cm av kommunens tilsyn på plassen.

Dette tiltaket krever utstikking av plassering i plan og høyde.

- Tiltaket skal plasseres i samsvar med godkjent situasjonskart og fastsatt høyde topp plate/ grunnmur.
- Utstikking av plassering skal utføres av foretak med ansvarsrett for dette.
- Dersom annet firma enn kommunen sin oppmålingsavdeling blir brukt, skal koordinatene for alle hjørnene sendes til kommunen for oppdatering av det digitale kartet.
- Ansvarlig foretak skal markere godkjent høydeplassing på tomte etter at tiltaket er stukket, og kontakte byggetilsynet for godkjenning av høyde og plassering.

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med reglene i pbl § 21-3. Det er mottatt likelydende merknad fra flere(4) naboer-her gjengis hovedpunkt, utdypende merknad er vedlagt dette vedtak:

Merknader til byggeplaner på eiendom 141/234, 4260 Torvastad.

1. Manglende tinglyst bruksrett av vei til eiendommer.
2. Situasjonsskarter med inntegnet ny veitrase.
3. Omlegging av veitrase.
4. Brannkomme.
5. Mangler ved situasjonsskart i forhold til nærliggende eiendommer.
6. Antall utkjøringsløyper fra planlagt eiendom til fylkesveg.
7. Gesimshøyde, møne høyde og Lys og Solforhold i forhold til nærliggende eiendommer.
8. Veiretter gjennom eiendom 141/20

Søkers kommentar:

I forbindelse med utsendt nabovarsel for søknad om tillatelse til oppføring av enebolig med tilleggsdel på eiendommen gnr. 141 bnr. 234 i Karmøy kommune, har det kommet inn identisk merknadsbrev fra eiere av 4 naboeiendommer.

Som ansvarlig søker har vi følgende kommentarer til merknadene.

1. Tinglyst vegrett for de aktuelle eiendommene er på plass. Kopi av tinglyst dokument er vedlagt.
2. Veg opp til eiendommene er vist med 5 m bredde. Etter ansvarlig søkers vurdering oppfyller adkomstvegen de krav som er vist i tabell som er vist i retningslinjene fra Haugaland Brann og Redning IKS – Kapittel C pkt. 1.
3. Vegretten fram til eiendommene gnr.141 bnr. 176, 177 og 178 er tinglyst i 5 m bredde iht. situasjonsplan.
4. Ansvarlig søker er ikke kjent med påstått krav om brannkum som framkom i området for ca. 20 år siden.
5. Avstand fra fasade sør på bygning en på gnr. 141 bnr. 20 til fasade nord på nytt tiltak på gnr. 141 bnr. 234 er målsatt til 9, 5 m på situasjonsskartet. Avstand fra fasade til garasje på 141/94 er målsatt til 12, 4 m.
6. Eier av 141/20 har gitt eiendommen 141/234 og 141/115 vegrett over sin eiendom fram til offentlig veg fylkesvei 4808. Rettigheten er gitt til fast eiendom og etter vår vurdering sier det tinglyste dokumentet ikke noe om antall boliger eller antall biler som kan ha tilknytting til eiendommene. Antall biler kan variere i familier over tid. Noen har 1 bil, mens andre med store barn gjerne har 4 i perioder.
7. Tiltaket er planlagt med TG 1. etasje på +22. Dette er samme høyde som opprinnelig høyde midt igjennom 141/234 i retning øst mot vest. Med en mønehøyde på 8, 3 m vil tiltaket på det høyeste ligge på + 30,3. Toppen av Stortu som det henvises til i merknadene er på kart markert med en høyde på + 30. En voksen person som står på toppen av Stortu vil da være ca. 31,7 m over havet og vil se godt over møne på den nye boligen mot Nordheim. Eiendommen på gnr. 141 bnr. 176 er i merknadene beskrevet til å ha mønehøyde som ligge like over toppen av Stortu. Denne boligen ligger kloss inntil Stortu, mens det nye tiltaket vil ligge i en avstand på 60 m fra selve toppen. Den nye boligen er plassert 4 m fra nabogrensen mot 141/20, mens avstanden mellom bygningskroppene blir 9, 5 m. Det er en naturlig høydeforskjell mellom de to eiendommene.
- Etter ansvarlig søkers vurdering er tiltaket plassert innenfor de rammer som er beskrevet i pbl. 29-4.
8. Se pkt. 6

Kommunes vurdering av merknad:

Saksbehandler har vært på befaring.

1. Søknaden er vedlagt vegrett, merknad anses ivaretatt
2. Det foreligger situasjonskart som viser tilfredsstillende adkomst, merknad anses ivaretatt
3. Anses ivaretatt av søker
4. Kommunen er ikke kjent med krav til brannkum her. Omsøkte eiendom kan nås fra nordvest innenfor 75m fra brannkum i FV og ligger innenfor tankbil-rekkevidde. Preakseptert løsning anses ivaretatt.
5. Innsendt situasjonskart ivaretar avstandskrav i Plan-og bygningslovens §29-4 etter revidert høyde, se også pkt 7
6. Søker har i ettertid etter mangelbrev fra kommunen innhentet utvidet tillatelse til bruk av utkjørsel, denne er vedlagt. Krav fra Fylkeskommunen skal ivaretas. Merknad anses ivaretatt.
7. Det er etter nabovarsling innsendt reviderte tegninger hvor mønehøyden er redusert fra 8,3m til 8,0m i samsvar med kommuneplanens bestemmelser. Omsøkte bolig er derfor i samsvar med avstands og høydekrav i Plan-og bygningsloven og kommuneplan. Saksbehandler har etter befaring senket høyde ferdig gulv til 21,8 moh (ned 0,2m). Godkjent bolig er dermed 0.5m lavere enn opprinnelig nabovarslet bolig og merknad fra naboer anses delvis ivaretatt. Det gjøres oppmerksom på at høyden kan endres opp/ned maks 30cm i forbindelse med høydeplassing.
8. Se pkt 1

Merknader fra naboer anses i det vesentligste ivaretatt ved at det foreligger vegretter, redegjørelse for adkomst, tillatelse fra Fylkeskommunen vedr utkjørsel og ved endret mønehøyde/høydeplassing.

Tillatelse etter annet lovverk

- Avkjørsel er godkjent av Rogaland fylkeskommune med hjemmel i veiloven §§ 40-43.

Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med TEK-krav til skorstein

Vurdering av dispensasjonssøknad

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

- Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse 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.

Søkers begrunnelse:

Like i nærheten av tomta som skal bebygges går det nedgravde før som er tilknyttet Gasnor. Pr.i dag går det naturgass i rørene, men fra årsskiftet 21/22 vil Gasnor gå over til å levere biogass i stedet. Biogass er definert som fornybar energi.

Tiltakshaver ønsker å knytte seg til disse rørenes til oppvarming av boligene. Det ønskes montert gasspeis i hovedbolig i tillegg til varmekabler/panelovner. Oppvarmingen i bileiligheten blir basert på elektrisk oppvarming med varmepumpe, varmekabler og panelovner. Det vil også være mulig å montere gasspeis her når det er montert i hovedboligen.

Avgasser fra gasspeiser drevet av biogass går ut i nærmeste vegg. Og montering av pipe er derfor ikke nødvendig. Gasspeis vil fungere også ved strømstans. Dette gjelder både selve nettet og gasspeisen. 4 stk AA batterier vil være tilstrekkelig for å få gnist til tenneren

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt:

Krav om skorstein skal i hovedsak ivareta sikkerhetshensyn ved at bolig kan oppvarmes ved lengre strømbrydd. Ettersom biogassanlegg kan benyttes også under strømbrydd anses ikke hensynene bak bestemmelsen eller lovens formålsbestemmelse vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Når omsøkt løsning løser samme behov som skorstein skal ivareta kan ikke saksbehandler se at det er ulemper med dispensasjon. Fordeler at tiltakshaver får benyttet ønsket løsning.

Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at kravene i Pbl § 19-2 er ivaretatt og dispensasjon gis.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Tiltaket vil bli plassert på areal som i hovedsak er opparbeidet. Det er derfor ikke nødvendig å gjøre vurderinger etter §§ 8-12.

Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav er ivaretatt.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
3.10.1-2021 - For bygg med én boenhet	16500	1	16500
3.10.2-2021 - Tillegg pr. boenhet	6050	1	6050

Totalt gebyr å betale	
------------------------------	--

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

Merknader

- Det er lagt til grunn at alle relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket er dekket med nødvendig ansvarsrett jf. pbl. § 23-3.
- Det må søkes om ferdigattest. Ingen bygning eller anlegg kan tas i bruk uten at det foreligger enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra kommunen, jf. pbl. § 21.
- Denne tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.
- Er tiltaket ikke igangsatt senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom tiltaket blir innstilt i lengre tid enn 2 år, jf. pbl. § 21-9.
- Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen gjelder.
- Det må utføres intern kvalitetssikring slik at tiltaket ikke er i strid med pbl eller vedtak i medhold av loven.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen, både av den opphavlige og den nye tiltakshaveren.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket innen tre uker fra du fikk dette brevet. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Sektor areal og byggesak har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 987/21.

Med hilsen

Runar Lunde
areal- og byggesakssjef

Karl Inge Stumo
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Anders Elbo Bøgesvang	Storasundvegen 572	4260	TORVASTAD
Espen Hågenvik Danielsen	Ferjevegen 9	4260	TORVASTAD
Geir Ove Stokke	Storasundvegen 574 C	4260	TORVASTAD
Halvor Lillesund	Storasundvegen 574 D	4260	TORVASTAD
Marie Stokke	Storasundvegen 574 C	4260	TORVASTAD
Per Olav Jacobsen	Storasundvegen 574 B	4260	TORVASTAD
Tove Lillesund Jacobsen	Storasundvegen 574 B	4260	TORVASTAD

Vedlegg:

Gnr. 141, bnr. 234 - Mottatt mangler reviderte tegninger
Gnr. 141, bnr. 234 - Mottatt mangler tillatelse, kart og utforming av avkjørsel
Tillatelse fra Rogaland fylkeskommune
Kart
Utforming av privat avkjørsel
Nabomerknader, svar på nabovarsel
Vedlegg, klage på nabovarsel
Situasjonsplan
Situasjonsplan på kommunens kart
Grunnboksutskrift tinglyst vegretter
Grunnboksutskrift tinglyst vegretter.pdf
Bestemmelser om veg
Bestemmelser om veg

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.