



Vinkel Arkitekter As  
Eikeskogvegen 22  
5570 AKSDAL

Dato: 14.09.2022  
Dokumentnummer: 22/7527-9  
Saksbehandler: Birthe Smistad

## Vedtak om rammetillatelse - Enebolig med tilhørende murer/gjærer - gnr. 3 bnr. 726 - Austre Veaveg 205

<b>Adresse</b> Austre Veaveg 205	<b>Gårdsnr.</b> 3	<b>Bruksnr.</b> 726	<b>Festenr.</b>	<b>Seksjonsnr.</b>
<b>Ansvarlig søker</b> Vinkel Arkitekter As Eikeskogvegen 22 5570 AKSDAL	<b>Tiltakshaver</b> Dag Josef Nilsen Austre Veaveg 205 4276 VEAVÅGEN			
<b>Type tiltak/bygning</b>				
Nybygg / enebolig med tilhørende murer/gjerder				

### Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Dispensasjon fra samme lovs § 12-4, om virkning av reguleringsplan, herunder boligtype og regulert byggegrense, er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Nybygg enebolig med tilhørende murer/gjerder.

### Vilkår

Tiltaket kan ikke settes i gang før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før følgende vilkår er oppfylt:

- Godkjent rørleggermelding.

### Søknad og saksopplysninger

Søknad om rammetillatelse.

<b>Adresse</b> Austre Veaveg 205	<b>Gårdsnr.</b> 3	<b>Bruksnr.</b> 726
<b>Bebyggd areal (BYA)</b>	272,3 m <sup>2</sup>	
<b>Bruksareal (BRA)</b>	345,4 m <sup>2</sup>	
<b>Antall etasjer</b>	2	
<b>Takform</b>	Flatt	
<b>Gesimshøyde</b>	7 m, gj. snittlig 6,24 m	
<b>Vann</b>	Kommunalt vannverk	
<b>Kloakk</b>	Kommunalt avløpsanlegg	
<b>Atkomst</b>	Til kommunal vei	
<b>Grad av utnyttelse</b>	36 %	
<b>Mur høyde</b>	Ca 1,2 m	

### Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 24. august 2022 med journaldato 24. august 2022.

### Søknad om ansvarsrett

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Vinkel Arkitekter As	SØK Hele tiltaket	1
Vinkel Arkitekter As	PRO Ansvar jf. søknad	1

### Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan 219 - Steinarskogen
- Planformål: bolig, konsentrert
- Grad av utnyttning: 40 %
- Gesimshøyde: 6,5 m gj. snittlig gesimshøyde. Inntil 7 m høyde.
- Takform: Flatt eller pulttak
- Etasjer: 2
- Støttemur: Inntil 1,5 m høy

### Avstander

- Avstand til nabogrense: 5,4 m for bolig og ellers innenfor byggegrense. 0 m for mur.
- Avstand til nærmeste bygning: 7,13 m
- Avstand veikant: 1 m (for mur)

### Lokalisering og høydeplassering

- Minste avstand til nabogrense skal være 0 meter (mur).
- Det foreligger avstandserklæringer fra gbnr. 3/711, 3/686 og gbnr. 3/278. Avstandserklæringer bør tinglyses.
- Minste avstand til veikant skal være 1 meter.
- Høyden på topp plate 1. etasje blir satt til kote + 25,8 moh. Høyden kan justeres opp eller ned 50 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 høydeplassering 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 ikke registrert merknader i saken.

## Tillatelse etter annet lovverk

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

## Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med regulert boligtype og byggegrense.
- Søkerens begrunnelse:

«Dispensasjon fra regulert boligtype:

Omsøkt tiltak ligger i område 6 som er regulert til konsentrert boligbebyggelse.

Hele Steinarskogen varierer i boligtype og størrelse. Omkringliggende nabobygninger er av samme boligtype som det søkes om her. Oppføring av en enebolig i stedet for konsentrert bebyggelse vil ikke være til ulempe eller sjenanse for naboene.

Enebolig er prosjektert slik at den ikke vil ta sikt eller sol fra nabotomter.

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt.

Området 6 er regulert til konsentrert boligbebyggelse med 40% utnyttelse. Den østlige delen av området er bebygd med 6 små eneboliger. Resten av området er delt i to større tomter. På tomt vest på området er det oppført en frittliggende enebolig. Dispensasjon fra regulert boligtyper innvilget på denne eiendommen, gnr/bnr 3/711.

BYA samlet for tomt 3/711 og 3/726 når denne blir utbygget med omsøkte tiltak blir 31%. Det er noe høyere enn de regulerte eneboligområdene innenfor planen, men godt under regulert utnyttelse for område 6. Eiendommene er allerede fradelt og en vurderer at området vil få en høyere utnyttelse enn områdene for eneboliger. Bebyggelsen i Steinarskogen består av både konsentrert og frittliggendebebyggelse, og hensynet bak bestemmelsen vil ikke bli satt vesentlig til side. Areal til privat uteoppholdsareal blir tilfredsstillende

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Oppføring av en enebolig på eiendommen gir mer lys og luft mellom husene i Steinarskogen, som ellers er et ganske tett boligområde. At det oppføres en enebolig på denne eiendommen vil ikke ha konsekvenser for området som helhet, da det også er hovedsakelig frittliggende eneboliger der. En enebolig genererer også mindre trafikk til og fra enn en konsentrert bebyggelse med flere boenheter.»

«Det søkes om dispensasjon for oppføring av mur med gjerde utenfor byggegrense mot vei i nord.

I henhold til kommunale normer plasseres mur mot nord og øst 1m fra regulert veibane og innenfor frisikt for avkjørsel. Forstøtningsmur oppføres for å erstatte skjæringer/skrånede terreng og tilføre et flatere og mer praktisk uteområde.

Det søkes om dispensasjon for oppføring av mur med gjerde utenfor byggegrense mot sør.

Berg i eiendomsgrense mot gnr/bnr 3/711 er av dårlig kvalitet. Mur i eiendomsgrense er prosjektert for å sikre masser og tilfører et flatere og mer praktisk uteområde. Mur bidrar også med å differensiere/privatisere uteområdene mot de tilstøtende eiendommene. Del av mur som overskrider byggegrense mot sør vil bli tilpasset mot terrenget.

Mur med gjerde i eiendomsgrense mot gnr/bnr 3/686 er prosjektert for å ta opp en mindre høydeforskjell mot felles parkeringsplass i øst. Mur og gjerde bidrar også med å differensiere/privatisere uteområdene mot de tilstøtende eiendommene. Del av mur som overskrider byggegrense mot sør vil bli tilpasset terreng og vegetasjon.

Hensikten med byggegrense er å regulere plassering av bygningsmasse.

Forstøtningmurene opprettholder frisikt og er tilpasset avstander som kreves til lysmast.

Vi kan ikke se at hensynet bak byggegrense blir vesentlig tilsidesatt da plassering er i henhold til kommunale normer og forstøtningmur ikke hindrer frisikt. Plassering av murer er ikke i sjenanse for allmennheten eller tilfører noen ulemper for naboene. Derimot tilfører de gode private uteområder for både omsøkt bolig og bolig på gnr/bnr 3/711.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»

- Uttale fra sektormyndigheter:

Sektor samferdsel og utemiljø har følgende merknad.

Dispensasjon kan gis på følgende vilkår.

- Tiltaket skal være i tråd med situasjonsplan 040, datert 31/3-22.
- Avstanden fra tiltaket til regulert formålsgrense veg skal være minst 1 meter.
- Frisiktlinjer og sikkerhetssonen må ivaretas.
- Eier av gnr.3 bnr.726 fraskriver seg krav på erstatning for skade eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdsarbeid, utbedringsarbeider eller vegtrafikken, som en følge av at tiltaket ligger innenfor byggegrensen.
- Dersom tiltaket medfører endringer i tilknytning til eiendommens adkomstforhold, skal det fortsatt være opparbeidet tilstrekkelig areal til å kunne snu på egen eiendom slik at rygging ut på offentlig veg unngås. Siktkrav til eiendommens avkjørsel må ivaretas.
- Dispensasjonen gis uten ansvar med hensyn til nabo- og eierforhold.
- Arbeidet må ikke settes i gang før andre nødvendige tillatelser er gitt.

### **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.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt for boligtype: Vurderingen blir mye lik den for naboeiendom gbnr. 3/711 i sak 20/2286, som også begrunnelsen fra ansvarlig søker bygger på. Kommunen er enig i denne redegjørelsen og kan støtte seg til den vurderingen som ble gjort i ovennevnte sak og gjengitt i omsøkte tiltak. Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt for byggegrense: Hensyn bak byggegrense mot vei er i hovedsak å ivareta trafikkikkerhet, sikre areal til vedlikehold og evt. utvidelse av veg/fortau. Byggegrense mot naboeiendom skal i hovedsak sikre avstandskrav ift brannsikring, solforhold og utsikt.

Dispensasjon gjelder for omsøkte murer. Det er satt vilkår for å sikre at trafikkikkerhet og veivedlikehold ikke blir skadelidende, videre er det innhentet avstandserklæring fra berørt nabo. Kommunen kan derfor ikke se at hensynet bak regulerte byggegrenser blir vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt: Kommunen er enig med ansvarlig søker sin redegjørelse og viser i sin helhet til denne. Vi kan heller ikke se særlige ulemper knyttet til mur utover byggegrensene. På denne bakgrunn gis det dispensasjon.

### **Samlet vurdering**

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt, jf. pbl. § 19-2, og det gis derfor dispensasjon.

## Vurdering etter naturmangfoldloven

Tiltaket vil ikke berøre særlige naturinteresser og det vurderes at tiltaket ikke vil medføre negative miljømessige konsekvenser.

## Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav er ivaretatt.

## Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

3.10.1 - For bygg med én boenhet	16950	1	16950
3.12.3 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	7500	2	15000
3.10.15 - %-tillegg for rammetillatelse (lovendring gir anledning til å velge ett-trinn. Flere trinn gir merarbeid for kommunen) 20%-tillegg	3390	1	3390

<b>Totalt gebyr å betale</b>			<b>35340</b>
------------------------------	--	--	--------------

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.

## Kommunen gjør særlig oppmerksom på:

- Takutspring og taknedløp må holdes inne på egen eiendom. Takvann og overflatevann skal ikke ledes inn på naboeiendom eller ut i offentlig veg.
- Parkering og snuplass må opparbeides på egen eiendom.
- Avkjørsel fra kommunal veg skal ha frisisiktsoner utført og vedlikeholdt i henhold til kommunal vegnorm, (vegnorm finnes på kommunens nettsider).
- Evt. krav i forbindelse med rørleggermeldingen må etterkommes.
- Krav til rømningsveier skal ivaretas i samsvar med TEK § 11-14.
- Det skal monteres husnummerskilt på bygningen. Skiltet skal være lett synlig.
- Nødvendig antall røykvarslere må monteres.
- For bygningsdel som kommer nærmere annen bygning enn 8m må det treffes tiltak for å hindre spredning av brann mellom byggverk, jfr. TEK § 11-6.

Listen er ikke uttømmende. Tiltakshaver og ansvarlige foretak er ansvarlige for at tiltaket blir utført i tråd med gjeldende regelverk.

## 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. 1527/22.

Med hilsen

Runar Lunde  
areal- og byggesakssjef

Birthe Smistad  
Saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

### Kopi til:

Dag Josef Nilsen

Austre Veaveg 205

4276

VEAVÅGEN

## 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.