



Byggdetalj As  
Haraldsgata 215  
5525 HAUGESUND

Dato: 19.12.2022  
Dokumentnummer: 22/8281-2  
Deres referanse:  
Saksbehandler: Karl Inge Stumo

## Vedtak om rammetillatelse - Enebolig med garasje - gnr. 140 bnr. 304 - Osnes

<b>Adresse</b> Osnes	<b>Gårdsnr.</b> 140	<b>Bruksnr.</b> 304	<b>Festenr.</b>	<b>Seksjonsnr.</b>
<b>Ansvarlig søker</b> Byggdetalj As Haraldsgata 215 5525 HAUGESUND	<b>Tiltakshaver</b> Rebo As Haraldsgata 215 5525 HAUGESUND			
<b>Type tiltak/bygning</b> / Enebolig med garasje				

### Vedtak

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

Følgende tiltak er godkjent:

- Enebolig med garasje

Det foreligger merknader til søknaden- merknader anses i det vesentligste ivaretatt med mindre unntak se videre saksutredning.

### Vilkår

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

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før følgende vilkår er oppfylt:

- Det skal foreligge godkjent rørleggermelding som inkluderer overvannshåndtering
- Det skal foreligge oppdatert gjennomføringsplan og nødvendige ansvarsretter

## Søknad og saksopplysninger

Enebolig og garasje

<b>Adresse</b> Osnes	<b>Gårdsnr.</b> 140	<b>Bruksnr.</b> 304
<b>Bebygd areal (BYA)</b>	85+42 m <sup>2</sup>	
<b>Bruksareal (BRA)</b>	68+68(bolig)+ 38(garasje) m <sup>2</sup>	
<b>Vann</b>	Kommunalt vannverk	
<b>Kloakk</b>	Kommunalt avløpsanlegg	
<b>Installert pipe</b>	Ja	

Adkomst- se sak 15/1059 for vegrett

### Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 20.09.2022 supplert 12.10.2022

### Søknad om ansvarsrett

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Byggdetalj As	SØK Hele tiltaket PRO Ansvar jf. søknad UTF Ansvar jf. søknad	

### Rørleggermelding

Må godkjennes før igangsetting

### Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplan
- Planformål: Bolig
- Grad av utnyttning: 40% omsøkt 25%
- Møne- og gesimshøyde: 8m omsøkt ca 6,5m
- Takform: Pulttak

### Avstander

- Avstand til nabogrense: 4m
- Avstand til nærmeste bygning: 8+
- Avstand til midten av vei: ok privat veg

### Lokalisering og høydeplassering

- Minste avstand til nabogrense skal være 4meter.
- Høyden på topp gulv blir satt til kote + 7,5 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 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 foreligger 2 nabomerknader. Saksbehandler har vært på befaring.

### Merknad fra gnr 140 bnr 53:

Vi ønsker å se plan for drenering av denne tomten da det allerede flommer derfra ved nedbør.

Svar på merknad:

*Alt overvann fra hus og gårdstun blir samlet og sendt i fordrøyningsmagasin før det sendes videre øst for tomten i rør til kommunal lednings nett.*

*Dagens situasjon vil da bare bli bedre etter at tiltaket er ferdig stilt.*

*Nabomerknad blir hensyntatt og det vil bli utført tiltak for som beskrevet.*

Saksbehandlers kommentar:

Søker ivaretar merknad, før tiltaket tillates igangsatt skal det foreligge rørleggermelding som viser overvannshåndtering.

### Merknad fra gnr 140 bnr 107:

Høyde på bygning: Total høyde på bygningen inkludert tak er i øvre grense til å bli ruvende eller ta utsikt. Jeg legger derfor inn en merknad om at det ikke planlegges for, eller blir søkt om takterrasse på bygningen.

Innsyn: Ser også at det planlegges for store vinduer på fasade mot øst som vil komme direkte i siktlinje for innsyn til min bolig. Dette vil være direkte utfordring for begge boliger og ber derfor om at det vurderes tiltak eller gjøres endringer som kan begrense dette da min bolig har en del vinduer mot vest og derfor direkte innsyn.

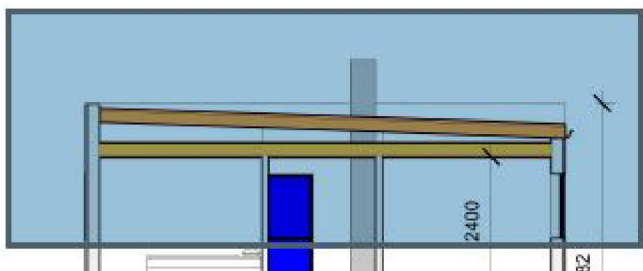
Vei: Det er privat vei til boliger i Gavlavegen og derfor vil jeg legge inn merknad til at jeg ikke skal bære noen utgifter som relatert til skader eller feil på eventuelle tilkoblinger i forbindelse med opparbeiding av ny tomt. Avløp: Jeg har ingen avløp som går i vegen og skal derfor ikke belastes eventuelle felles utgifter for dette

Svar på merknad:

- 1. høyde på gesims er 6,38 m og er å anse som ikke ruvende, det er ikke søkt om takterrasse i tiltaket. Merknad bør ikke vektlegges*
- 2. vinduer mot øst er lagt inn for å skape dagslys i gangsonen mellom soverom og stue og er ikke et direkte oppholds areal, stuen er vendt vest i boligen og vil derfor ikke gi et direkte innsyn som er problematisk for naboer etter tiltakshaver, merknad bør ikke vektlegges.*
- 3. skader eller feil på koblinger i forbindelse av opparbeiding av tomt samt felles utgifter skal ikke belastes eier av gnr 140 bnr 107*

Saksbehandlers kommentar:

1. Omsøkt høyde er ca 1.5m under tillatt høyde- det er ikke søkt om takterrasse, omsøkte tak har svak helning innenfor gesimskasse jf snittegning, merknad anses i det vesentlig ivarettatt:



2. Omsøkte tiltak ligger i boligområde i kommuneplanen og noe innsyn må påregnes fra omkringliggende boliger, her er avstanden mellom boligene over 20 meter og omsøkt bolig har hovedorientering/vindusflate fra stue mot vest. Ulempene anses ikke større enn en må påregne i et boligområde.

3. Søker anses å ha ivaretatt merknad.

### Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at omsøkte tiltak godkjennes. Tiltaket er i samsvar med bestemmelser i kommuneplanens boligdel.

### Vurdering etter naturmangfoldloven

Det er ikke registrert utvalgte naturtyper, rødlista 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.

### Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav er ivaretatt.

### Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

<b>3.10.1 - For bygg med én boenhet</b>	<b>16950</b>	<b>1</b>	<b>16950</b>
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>20 340</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.

## 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. 1651/22.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø  
konst. areal- og byggesakssjef

Karl Inge Stumo  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

### Kopi til:

Hans Marius Andreassen	Osnesvegen 41	4260	Torvastad
Rebo As	Haraldsgata 215	5525	HAUGESUND
Tommy Bauge	Gavlavegen 3	4260	Torvastad

### Vedlegg:

Situasjonsplan  
Tegning - Fasade

## 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.