



Vinkel Arkitekter As
Eikeskogvegen 22
5570 AKSDAL

Dato: 22.11.2022
Dokumentnummer: 22/9202-8
Saksbehandler: Birthe Smistad

Tillatelse til tiltak - Oppføring av leilighetsbygg med tilhørende boder - gnr. 2 bnr. 427 - Sævik

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Sævik	2	427		
Ansvarlig søker Vinkel Arkitekter As Eikeskogvegen 22 5570 AKSDAL	Tiltakshaver Steinarskogen Eiendom As 3 etasje Spannavegen 152 5535 HAUGESUND			
Type tiltak/bygning				
Nybygg / leilighetsbygg				

Vedtak

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

Dispensasjon fra samme lovs § 12-4, rettsvirkning av reguleringsplan, herunder regulert byggegrense mot vei for renovasjonsanlegg og krav til opparbeiding felles lekeplass, er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Leilighetsbygg m/9 leiligheter, boder og mindre terrengjusteringer.

Vilkår

- Alle fellesarealer skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.

Søknad og saksopplysninger

Søknad om tillatelse til tiltak.

Adresse Sævik	Gårdsnr. 2	Bruksnr. 427
Bebyggd areal (BYA) leilighetsbygg	357,2 m ²	
Bruksareal (BRA)	P1 299,7 m ² P2 323,6 m ² P3 323,6 m ²	
Takform	Flatt	
Gesimshøyde	9 m	
Bebyggd areal (BYA) svalgang/overbygget/utv. areal	73,1 m ²	
Bruksareal (BRA)	P1 86,9 m ² P2 63 m ² P3 59 m ²	
Bebyggd areal (BYA) boder	19,5 m ²	
Bruksareal (BRA)	15,7 m ²	
Vann	Kommunalt vannverk	
Kloakk	Kommunalt avløpsanlegg	
Atkomst	Via felles privat vei til kommunal vei	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 20. oktober 2022 med situasjonsplan mottatt 16. november 2022.

Søknad om ansvarsrett

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Vinkel Arkitekter AS	SØK Hele tiltaket	2
Vinkel Arkitekter AS	PRO Ansvar jf. søknad	2
Firesafe AS		2
RH Oppmåling		1
Petter J. Rasmussen AS		2
Tor G. Thuestad Drift as		1 og 2
Norovent AS		1
Thorleif & Sigurd Ytreland AS		1
TKS Heis AS		2
Autronica Fire & Security AS		2
RH Oppmåling	UTF Ansvar jf. Søknad	1
Persson Elektro AS		2
Tor G. Thuestad Drift as		1 og 2
Norovent AS		1
Thorleif & Sigurd Ytreland AS		1
TKS Heis AS		2
Prosjekt Konsult AS	Kontroll jf. Søknad	2
Q Rådgivning AS		2

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan 2034 – Bebyggelse for Steinarskogen
- Planformål: konsentrert boligbebyggelse
- Utnyttingsgrad: 40 %
- Gesimshøyde: 9 m

Avstander

- Avstand til nabogrense: 1,86 m
- Avstand til nærmeste bygning: 15,51 m
- Kotehøyde: + 20,40 moh
- Avstand til veikant: 1,4 m for renovasjonsanlegg og 2,4 m for leilighetsbygg

Lokalisering og høydeplassing

- Minste avstand til nabogrense skal være 1,86 meter.
- Det foreligger avstandserklæringer fra gbnr. 2/8. Avstandserklæringer bør tinglyses.
- Høyden på topp plate blir satt til kote +20,40 moh. Høyden kan justeres opp eller ned 20 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 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 byggegrense mot vei og krav til opparbeiding felles lekeplass.
- Søkerens begrunnelse:

Dispensasjon for plassering av renovasjon utenfor regulert byggegrense mot vei:

Det søkes om dispensasjon for plassering av inngjerdet renovasjon utenfor byggegrense mot vei i nord. Hensikten med byggegrense er å regulere plassering av bygningsmasse. Da det ikke er samsvar mellom frisikt og byggegrense i dette området åpner dette for at mindre konstruksjoner kan plasseres utenfor byggegrense. Renovasjons plassering er ikke til hinder for frisikt og gir plass for snø oppsamling. Vi kan ikke se at hensynet bak byggegrense blir vesentlig tilsidesatt da plassering er i henhold til kommunale normer og ikke hindrer frisikt. Plassering av renovasjon er ikke til sjenanse for allmennheten eller tilfører noen ulemper for naboene. Valgt plassering er hensiktsmessig for beboerne i prosjektet og gir også enkel tilkomst for renovasjonsbil.

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

Dispensasjon fra krav til opparbeiding av felles lekeplass:

Det søkes om dispensasjon fra krav til opparbeidelse av felles lekeplass. Balløkke og flere nærliggende lekeplasser er opparbeidet. Allerede opparbeidede lekeplasser er lite i bruk og er plassert innenfor 50 meter av omsøkt tiltak. Balløkket på 1,0 daa i tillegg til allerede opparbeidede lekeplasser synes å være tilstrekkelig i forhold til omsøkt tiltak.

Lekeplassen i planen skal opparbeides og ferdigstilles før bebyggelse den grenser til skal tas i bruk. Vi kan ikke se at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt da det allerede er opparbeidet tilstrekkelig med felles uteoppholdsareal og lekeplasser innenfor kort avstand til tilgrensende områder. Kostnadene ved opparbeidelse av lekeplass ved etablering av 9 boenheter på området som omsøkt, synes uforholdsmessig. Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Signert erklæring vedrørende deltakelse i opparbeidelse av felles lek er vedlagt. Erklæring er sendt tinglysning etter avtale.

- Uttale fra sektormyndigheter: Samferdsel og utemiljø;

Viser til nytt revidert situasjonskart.

Frisikt ok.

Dispensasjon for renovasjon kan gis på følgende vilkår:

- Tiltaket skal være i tråd med revidert situasjons datert 16/11-22.
- Avstanden fra tiltaket (inkludert takutspring) til regulert formålsgrænse veg skal være minst 2,4 og 1,4 meter.
- Frisiktlinjer og sikkerhetssonen må ivaretas.
- Eier av gnr.2 bnr.427 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.
- Tiltaket må ikke brukes til andre formål enn det dispensasjonen gjelder for.
- 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 regulert byggegrense mot vei: Hensyn bak bestemmelsen er i hovedsak å ivareta trafiksikkerhet, sikre areal til vedlikehold og evt. utvidelse av veg/fortau.

Sektor samferdsel og drift har satt vilkår for å sikre at hensynet bak regulert byggegrense mot vei ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt for krav til opparbeiding felles lek: Hensyn bak bestemmelsen er å sikre rekreasjonsområder for beboere og sikre opparbeidelsen av disse i tråd med utbyggingen.

Det er inngitt erklæring om deltakelse ved fremtidig opparbeiding av felles lek. Erklæring skal tinglyses som hefte på eiendom gbnr. 2/427 og gjelder for utbygger, Steinarskogen Eiendom AS. Kommunen mener på bakgrunn av denne at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt så lenge det er andre rekreasjonsområder i nærheten.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt: Overskridelse av byggegrensen gjelder for renovasjon, ellers er øvrige bygg og anlegg innenfor plan. Dette gir best utnyttelse og plasseringen er fornuftig. Ulempen er at man ikke får opparbeidet felles lek i tråd med plan, men man har uansett sikret deltakelse når den tid kommer at felles lek blir krevd opparbeidet og slik har man sikret intensjon bak bestemmelsen i tilstrekkelig grad.

Samlet vurdering

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

Vurdering etter naturmangfoldloven

Forholdet er vurdert i plan, slireknetiltaksplan er godkjent av kommunens naturforvalter i tråd med § 21 i reguleringsplan.

Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav er ivaretatt.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
3.10.1 - For bygg med én boenhet	16950	1	16950
3.10.2 - Tillegg pr. boenhet	6250	8	50000
3.12.3 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	7500	2	15000
3.18.2 - Mangelbrev	1050	1	1050
Totalt gebyr å betale			83000

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.
- Avkjørsel fra kommunal veg skal ha frisiktsoner utført og vedlikeholdt i henhold til kommunal vegnorm, (vegnorm ligger 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. Alle boenheter skal ha brannslukningsutstyr som kan benyttes i alle rom, jfr. TEK § 11-16.
- For bygningsdel som kommer nærmere nabogrense enn 4 m må det treffes tiltak for å hindre spredning av brann mellom byggverk, jfr. TEK § 11-6.
- Hver leilighet skal være egen branncelle. Dette gjelder så vel horisontalt som vertikalt. Utkragede bygningsdeler og lave tak må ha tilsvarende brannmotstand som etasjeskiller i den aktuelle brannklassen, jfr. TEK § 11 - 8.
- Det skal ikke plasseres eller bygges hindringer i gangveg gjennomgang i bygningskroppen.

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. 1862/22.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Birthe Smistad
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Steinarskogen Eiendom As 3 etasje Spannavegen 152 5535 HAUGESUND

Vedlegg:

Situasjonskart

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.