



Sevland Bunyan Arkitekter AS  
Kirkegata 218

5525 HAUGESUND

Dato: 11.03.2019  
Saksbeh: Ingvill Granodd  
Saksnr: 18/3307-9  
Løpenr: 57691/18  
Arkivkode: GNR 15/465  
Deres ref: Odd V Sevland

### RAMMETILLATELSE

Karmøy kommune godkjenner søknad om leilighets- og forretningsbygg, samt riving av eksisterende bygninger, mottatt 06.07.18. Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-4

---

<i>Gjelder:</i>	<i>Nybygg. Stort frittliggende boligbygg på 3 eller 4 etasjer. Riving.</i>
<i>Byggested:</i>	<i>Slettebøvegen, Åkra</i>
<i>Gnr./Bnr.</i>	<i>15/465</i>
<i>Tiltakshaver:</i>	<i>Skude Bygg Eiendom AS</i>
<i>Ansvarlig søker:</i>	<i>Sevland Bunyan Arkitekter AS</i>
<i>Saken er behandlet som delegert sak nr.</i>	<i>785/18</i>

**I medhold av plan- og bygningslovens § 20-3 godkjennes søknaden, med;**

- fasadetegning øst og plantegning 1. etasje, mottatt dato: 28.09.18
- øvrige plan- og fasadetegninger, mottatt dato: 06.07.18
- situasjonsplan, mottatt dato: 28.09.18
- erklæring om ansvarsrett for søker og prosjekterende
- og på de vilkår som er nevnt under

Søknaden gjelder oppføring av kombinert forretnings- og leilighetsbygg, m/9 leiligheter. Søknaden gjelder også riving av eksisterende bygninger, samt opparbeiding av lekeplass og uteoppholdsarealer.

Hovedutvalg for tekniske saker og miljø har i møte 5. mars 2019 gitt dispensasjon fra reguleringsplanens byggehøyder. Se jnr, 18//3307-35. Dispensasjonen er gitt. Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at dispensasjon er gitt, faller dispensasjonen bort.

**I medhold av vegloven §§ 40-43 godkjennes avkjørslene som omsøkt.**

**Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:**



1. Erklæringer om ansvarsretter for utførelse og uavhengig kontroll må være sendt til kommunen før arbeidene starter. Det kreves uavhengig kontroll av bygningsfysikk, konstruksjonssikkerhet, geoteknikk og brannsikkerhet i h.h.t. SAK § 14-2.
2. Det må sendes inn oppdatert gjennomføringsplan, der tiltaksklasse for de ulike funksjoner og fagområder skal vises.
3. Det må foreligge dispensasjon fra kulturminneloven. Det er Riksantikvaren som gir slik dispensasjon.
4. Det må foreligge dispensasjon fra kirkeloven. Det er Stavanger bispedømme som gir slik dispensasjon.
5. Godkjent teknisk plan for fortau langs Slettebøvegen og fortau langs parallellveg med Fv47 må foreligge.
6. Arbeidstilsynets samtykke til planene må foreligge.
7. Det må betales inn til kommunens parkeringsfond for 3 parkeringsplasser.
8. Usikker grense mot vest må være klarlagt, og grense mot sør må være justert.
9. Det skal foreligge miljøsaneringsplan for rivetiltaket.
10. Det må foreligge dokumentasjon på at strøm er frakoblet.
11. Det må foreligge dokumentasjon på at VA-ledninger er frakoblet.

**Vedtak om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:**

1. Alle utearealer og fellesarealer skal være ferdig opparbeidet med beplantning og utstyr, og gang- og kjøreveger skal ha fast dekke.
2. Fortau skal være opparbeidet med asfalt fram til og langs begge sider av tomten hvor den har sine atkomster, fjr. PBL § 18-1. Veg skal opparbeides etter kommunens vegnorm.
3. Veg og fortau skal fradeles og overskjøtes kommunen.

Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Sektor areal og byggesak behandler denne sak etter myndighet tildelt sektoren.

**Tillatelser fra andre myndigheter**

Det kreves dispensasjon fra kirkeloven og kulturminneloven. Det er henholdsvis Stavanger bispedømme og Riksantikvaren, som gir slike dispensasjoner.

## **Ansvar og kontroll**

Gjennomføringsplan og ansvarserklæringer som dekker prosjektering, utførelse og kontroll av hele tiltaket må innsendes før byggearbeidene settes i gang. Det samme gjelder ansvarserklæringer som dekker uavhengig kontroll. Det kreves uavhengig kontroll av prosjektering og utførelse i henhold til SAK § 14-2.

Kontroll med prosjektering og utførelse utføres som kvalitetssikring i samsvar med plan- og bygningslovens Kap. 24.

Samsvarserklæringer med tilhørende sjekklister skal være på arbeidsstedet.

Kommunen krever uavhengig kontroll for UTF av brannskillende konstruksjoner og bæresystem. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven § 24-1 bokstav b, jf. SAK10 § 14-3. Kontrollen skal gjennomføres slik ansvaret er beskrevet i plan- og bygningsloven § 24-2, jf. SAK10 § 12-5.

## **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 frisktsoner utført og vedlikeholdt i henhold til kommunal vegnorm, jfr. vedlegg.
- 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.
- For bygningsdel som kommer nærmere nabogrense enn 4m må det treffes tiltak for å hindre spredning av brann mellom byggverk, jfr. TEK § 11-6.
- Garasje skal være skilt fra resten av bygningen med bygningsdel som er så tett at eksos ikke trenger gjennom, jfr. TEK § 11-8. Dør må være særskilt tettsluttende.
- Det kreves lydisolasjon mellom bruksenheter i henhold til TEK § 13-7.
- Vindu over 1. etasje skal ha forskriftsmessig barnesikring, jfr. TEK § 12-20.
- Balkongrekkverk skal utformes i h.h.t. TEK § 12-17.
- Bygningen skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak i h.h.t. TEK § 13-5.

## **Beliggenhet og sokkelhøyde**

Tiltakets minste avstand til nabogrense skal være 0 meter. Minste avstand til kant regulert fortau skal være 0 meter.

Høyde topp plate settes til kote + 8,3 moh.

Dette tiltak krever utstikking av beliggenhet i plan og høyde. Tiltaket må plasseres i følge godkjent situasjonskart og i følge fastsatt sokkelhøyde. Utstikking av beliggenhet skal utføres av foretak med ansvarsrett for dette. Dersom annet firma benyttes enn kommunens egen oppmålingsavdeling, skal koordinatene for alle hjørnene sendes inn til kommunens oppmålingsavdeling for ajourhold av det digitale kartverket. Ansvarlig søker må markere godkjent høydebeliggenhet på tomten etter at tiltaket er utstukket, og kontakte kommunen for godkjenning av høyde og plassering.

Utsikking/oppmåling av grenser kan rekvireres i kommunen.

Arbeidet må ikke igangsettes før endelig høyde/plassering er kontrollert av kommunen.

## Opplysninger om byggesaken

### AREALPLAN ( angir )

Regulering	: R226 – Reguleringsplan for Åkra sentrum I og II
Formål	: Bolig, forretning og kontor
Grad av utnyttelse	: Utnyttelse vist ved byggegrenser
Gesimshøyde	: Kote 19,6 og 17,5

### TEKNISKE ANLEGG

Utslipp	: Oliversbukt
Atkomst	: Kommunal veg

### BOLIG ( søknad )

Bebygd grunnflate	: 915 m <sup>2</sup>
Ant. etasjer	: 4
Takform/vinkel	: Flatt tak
Gesimshøyde	: Kote 20,81 og 18,64
Teknisk kvalitet	: TEK 10

### AVSTAND ( søknad )

Nabogrense	: 0 m
Nærmeste bygning	: 0 m
Kote høyde	: 8,3 moh
Regulert kant fortau	: 0 m

### Tiltakets konsekvenser for naturmangfoldet

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 er dermed ivaretatt.

### Nabomerknader

Det er kommet merknad fra kirkevergen i Karmøy, der det minnes om at Åkra gamle kirke er fredet, og at gjeldende regelverk må følges.

Ansvarlig søker har utarbeidet illustrasjoner, og har følgende kommentar:

«Området rund kirka har et utall av forskjellige bygg i forskjellig skala, tidsepoker, materialvalg, bruk og arkitektur, det er ikke en ensartet arkitektur i området som en kan bygge videre på. Åkra kirke ligger fritt og åpent i forhold til omgivelsene, med stor avstand til vårt leilighetsbygg og andre nærliggende bygg. Kirken vil derfor fortsatt oppleves som et selvstendig og ensartet bygg som ikke domineres av sine naboer, til det er avstandene for store. Siden kirka i tillegg også vesentlig tilbaketrukket vestover i forhold til bebyggelsen sør - og nordfor, så leses kirka ikke som en del av en "fasaderekke" møt øst. I dagens situasjon oppleves kirken synsmessig fra sitt flotteste side sett fra øst mot vest, og sør mot nord. Konturen av vårt bygg vil derfor ikke "beslaglegge» de flotteste synsretningene dagens situasjon.»

Sektor for areal og byggesak viser til at forholdet til kirka og kirkegården behandles av Stavanger bispedømme og Riksantikvaren og en positiv avklaring er en forutsetning for at det kan gis igangsettingstillatelse.

### **Avkjørsler til kommunal veg**

Sikt fra parkering i nord skal være 3x25 meter målt fra innerkant fortau. Dersom siktlinjer berører annen eiendom, skal disse tinglyses som hefte på aktuell eiendom. Det er kun avkjørsel fra parkeringskjeller i bygget som det er gitt dispensasjon for ift. sikt.

Alle varselsindikatorer på fortau tas bort. Fotgjengere kan oppfatte det som om de har vikeplikt for kjøretøy som krysser fortau, noe de ikke har.

### **Dispensasjoner**

Se saksutredning for Hovedutvalget, jnr. 18/3307-32.

### **Avfall**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens(PBL) § 29-8 og teknisk forskrift Kap. 9 skal tiltak i PBL Kap. 20 tilfredsstillende krav til forsvarlig avfallshåndtering. Håndtering av avfallet skal dokumenteres ved kvittering fra deponiplass eller som del av virksomhetens internkontrollsystem.

### **Varighet og klageadgang**

*Rammetillatelsen gjelder i tre år*

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen må være godkjent før den gjennomføres.

*Klagefristen er tre uker*

Rammetillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av parter i saken. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Med hilsen

Malvin Bjørøy  
areal- og byggesakssjef

Ingvill Granodd  
saksbehandler

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk og krever derfor ingen signatur.*

Kopi til:

Skude Bygg Eiendom AS, Dr. Jensens veg 39, 4280 SKUDENESHAVN  
Haugaland Brann og Redning IKS, Diktervegen 8, 5538 HAUGESUND  
Riksantikvaren  
Rogaland fylkeskommune, kulturavdelingen  
Stavanger bispedømme

# GEBYRSKJEMA

Saksnr.: 18/3307-9

Gnr/bnr: 15/465

Med hjemmel i Karmøy kommunes gebyrregulativ for behandling av søknader etter plan- og bygningsloven er det regnet ut følgende gebyr/refusjon:

Søknad, §20-4	
---------------	--

TILTAK	AREAL	KODE	FAKTOR	SATS	GEBYR
1. leilighet	111	2.1	1,2	11100	13320
2.-9. leilighet	2*111+6*110	2.1	8*1,2	8200	78720

BEHANDLING/TJENESTE	AREAL	KODE	FAKTOR	SATS	GEBYR
Endring av tillatelse					
Gjentatt utstikking					
Dispensasjon		5	1	8400	8400
Godkjenning av foretak					
Personlig godkj. ansvarsrett					

<b>DELSUM</b>	
---------------	--

TILLEGGSGEBYR	KODE	DELSUM	PROSENTSATS	GEBYR

<b>TOTALT GEBYR</b>	<b>100440</b>
---------------------	---------------

11.03.2019

dato

Ingvill Granodd  
saksbehandler