



Vinkel Arkitekter As

Eikeskogvegen 22

5570 AKSDAL

Dato: 29.12.2022

Dokumentnummer: 22/9940-8

Deres referanse: Helena Jacobsen

Saksbehandler: Ingvill Granodd

Vedtak om rammetillatelse - Riving og oppføring av enebolig, carport m/bod og forstøtningsmur - gnr. 148 bnr. 29 - Lahammarvegen 46

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Lahammarvegen 46	148	29		
Ansvarlig søker Vinkel Arkitekter As Eikeskogvegen 22 5570 AKSDAL	Tiltakshaver Ester Netland Simonsen Torvvikvegen 40 4250 KOPERVIK			
Type tiltak/bygning				
Riving og nybygg/ bolig, carport og forstøtningsmur				

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Dispensasjon fra regulert utnyttelse, gangsti, byggegrense mot veg, høyde på terrengendring, etasjetall, gesimshøyde og takvinkel er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2. Det knyttes følgende vilkår til dispensasjonene:

- Sokkelhøyde senkes til kote 22,5 moh.
- Fundamentering av carport og forstøtningsmur skal utføres i henhold til krav fra kommunens VAR-sektor.

I medhold av plan- og bygningsloven § 18-1 kreves gang- og sykkelveg opparbeidet. Se vedlagte kart.

Følgende tiltak er godkjent:

- Riving av eksisterende bolighus
- Oppføring av enebolig
- Oppføring av carport
- Oppføring av forstøtningsmur
- Terrengendring

Vilkår for igangsetting av arbeid

Tiltaket kan ikke settes i gang før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Igangsettingstillatelse kan ikke gis før følgende vilkår er oppfylt:

- Teknisk plan for gang- og sykkelveg skal være godkjent.
- Det skal foreligge miljøsaneringsrapport og avfallsplan.
- Panthavers samtykke til riving skal foreligge.
- Det skal være dokumentert at strøm er frakoblet eksisterende hus.
- Det skal være dokumentert at eksisterende hus er koblet fra VA-ledninger.

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan ikke gis før følgende vilkår er oppfylt:

- Gang- og sykkelveg skal være ferdig og overdratt til kommunen.
- Det skal foreligge godkjent rørleggermelding og ferdigmelding for tilkobling til kommunale VA-ledninger.
- Skilt om kjøring på gang- og sykkelvegen skal være montert.

Søknad og saksopplysninger

Adresse Lahammarvegen 46	Gårdsnr. 148	Bruksnr. 29
Bebygd areal (BYA), ny bolig Bebygd areal (BYA), ny garasje Bebygd areal (BYA), eksisterende bolig	162,6 m ² 53 m ² 110,5 m ²	
Bruksareal (BRA), ny bolig Bruksareal (BYA), ny garasje	256 m ² 43,3 m ²	
Vann	Kommunalt vannverk	
Kloakk	Kommunalt avløpsanlegg	
Installert pipe	Ja	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på fundamenttegnning og situasjonsplan med journaldato 14. desember 2022.

Tillatelsen er basert på øvrig tegningsdokumentasjon med journaldato 10. november 2022.

Søknad om ansvarsrett

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

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan
- Planformål: Bolig
- Grad av utnyttning: 12 %
- Gesimshøyde: 4,5 m
- Takform: Saltak

Lokalisering og høydeplassering

- Boligens minste avstand til nabogrense skal være 4,1 meter. Forstøtningsmurens minste avstand til nabogrense i sør skal være 0 meter. Forstøtningsmurens minste avstand til kant regulert gangveg i vest skal være 1 meter. Carportens minste avstand til kant regulert veg i vest skal være 1 meter. Carportens minste avstand til kant regulert gangveg i nord skal være 3,14 meter.
- Det foreligger avstandserklæring fra 148/237. Avstandserklæringer bør tinglyses.
- Høyden på topp plate i underetasje blir satt til kote + 22,5 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 høydeplassering på tomta etter at tiltaket er stukket, og kontakte byggetilsynet for godkjenning av høyde og plassering.
- Arbeidet må ikke igangsettes før endelig høyde/plassering er kontrollert av kommunen.

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med reglene i pbl § 21-3. Det er registrert følgende merknader i saken:

Eier av 148/237 har følgende merknad:

«Ønsker deltakelse i møter med entreprenør angående utforming/detaljer rundt muren mellom eiendommene.

Det er en forutsetning at gjeldende regler vedrørende bygning-avstand til nabolomt overholdes.»

Ansvarlig søker har følgende kommentar:

Det er gjort avtale om at det skal avklares utforming og omfang av mur i grense mellom nabo 148/237 tiltakshaver og grunnentreprenør, når aktuell byggesak igangsettes og mur skal planlegges i detalj.

Det foreligger signert avstandserklæring, for oppføring av mur i nabogrense. Se vedlegg 1.1

Kommunen anser at merknaden er tatt til følge.

Uttalelser fra berørte myndigheter

Rogaland fylkeskommune, sektor for kulturarv, har gitt følgende uttalelse:

«Ut frå vurderingar av kart og flyfoto og søk i kulturminnedatabasar, kan vi ikkje sjå at det omsøkte tiltaket vil komme i konflikt med automatisk freda kulturminne. Dette er kulturminne som er freda i medhald av Kulturminnelovens § 4.

Det er registrert eitt kulturminne med ID 4893 (to økser av Sigersvoll type) noko sørvest for omsøkt tiltak, men dette er eit lausfunn og er ikkje freda i medhald av Kulturminnelova.

Vi har på den bakgrunn ingen merknader til søknaden og til eventuelt vidare omsøkte fysiske tiltak.

Fylkesdirektøren vil avslutningsvis understreke at sjølv om det pr. i dag ikkje er kjent automatisk freda kulturminne i planområdet, må eventuelle funn ved gjennomføringa av planen straks bli melde til Rogaland fylkeskommune, og alt arbeid må stansast inntil vedkommande myndigheit har vurdert/nærare dokumentert funnet, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.»

Kommunens VAR-sektor har gitt følgende uttalelse:

«Både mur og garasje ser ut til å komme nærmere enn 4 meter fra kommunal vannledning. Vannledningen ligger ganske grunt, dermed kan vi innvilge at det er mindre enn 4 meter mellom bygg/konstruksjon og kommunal vannledning.

Dersom bygg/konstruksjon blir liggende nærmere enn 4,0 meter fra kommunal vannledning, må ETT av følgende tiltak gjøres:

- Støpe en vertikal sikringsmur minimum 0,5 meter under bunn av underste ledning. Dette vil da gjelde både mur og garasje.
- Føre ned fundamentet på bygning/installasjoner minimum 0,5 meter under bunn av underste ledning. Dette vil da gjelde både mur og garasje.
- Eventuell innstøping av ledning eller bruk av varerør, men dette må avklares med sektor VAR.

I tillegg ønsker vi en tegning som skal godkjennes, før arbeidet igangsettes.

Absolutt minimumsavstand mellom bygninger og hovedledninger er 2,0 meter.

Det skal ikke plantes trær slik at de kommer i konflikt med framtidig drift, vedlikehold og fornyelse av ledningsanlegget.

Karmøy kommune står ikke ansvarlig for skader på mur eller garasje, som følge av et eventuelt vannbrudd på kommunal ledning.

NB: Vil gjøre oppmerksom på at privat vannledning inn til eksisterende hus ser ut til å bli liggende under ny mur.»

Tillatelse etter annet lovverk

- Avkjørsel er godkjent av kommunen med hjemmel i veiloven §§ 40-43. Se for øvrig dispensasjonsvurdering under.

Opparbeiding av veg

I medhold av plan- og bygningsloven § 18-1 kreves det delvis opparbeiding av gang- og sykkelveg langs nordsiden av eiendommen. Se vedlagt kart. Opparbeiding av gang- og sykkelveg begrenser seg til asfaltering, overvannshåndtering og lys.

Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med reguleringsplanen på disse punktene: utnyttelse, gangsti, byggegrense mot veg, høyde på terrengendring, etasjetall, gesimshøyde og takvinkel
- Søkerens begrunnelse:

Det dispenseres fra utnyttelsesgrad

Bestemmelsen sier; *Utnyttelsesgrad bebygd areal må ikke overstige 12% av eneboligtomtens nettoareal. Garasje på inntil 25 m² regnes ikke med i utnyttelses graden.*

Hensikten med bestemmelsen synes å være å ivareta hus i hage prinsippet, villabebyggelse.

Det er i nærliggende reguleringsplaner tillatt med 25% - 30 %utnyttelse.

Nytt tiltak har en utnyttelse på 25,8% når en trekker i fra et garasje areal på 25,0 kvm. Om en ser på den totale utnyttelsesgraden på tomten inkl. garasjen så er denne på 29,5 %.

Reguleringsplanen ble først stadfestet i 1974 og er av eldre karakter. Nyere reguleringsplaner for eneboligtomter tillater en utnyttelse på 25-30%.

Regulert utnyttelsesgraden er veldig lav i forhold til utbygging av eneboligtomt i etablert eneboligområde.

Nytt tiltak er trukket mer inn på tomten, med større avstand fra veg, og får da tydelig frem huset i hagen prinsippet.

Volum og plassering harmonerer med nabobebyggelsen.

Kan ikke se at hensikten med bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt.

Det dispenseres fra avstand mot trafikkareal og gangsti som brukes til adkomst.

Det er i reguleringsplan krav om minst 5m avstand mellom bebyggelsen og trafikkareal samt felles avkjørsler. I Lov om veger § 29 er det krav om 1.5 m byggegrense.

Hensikten med bestemmelsen er å ivareta avstand fra veglegemet til bebyggelse slik at vedlikehold og fremkommelighet sikres.

Veg mot nordøst.

Dette er en gang og sykkelveg som ligger i et lite trafikkert område. Vegen fungerer som adkomstveg til omsøkte bolig og to boliger til. Eksisterende bolig ligger nærmere vegen enn nytt tiltak. Samtidig ser en at naboer har bebyggelse plassert nært opp til veg. Nytt tiltak vil altså bedre situasjonen langs denne vegen.

Eksisterende bolig ligger med minsteavstand på 2,2m til opparbeidet gang og sykkelsti i nord.

Ny bolig er plassert 3,85m fra opparbeidet gang og sykkelsti, og carport med 3,2m avstand. Det er i tilgrensende reguleringsplan regulert byggegrense på 2,0m.

Veg mot vest.

Dette er også en gang og sykkelveg som ligger i et lite trafikkert område som endre opp i en kjøreveg i nord. Eksisterende bolig ligger nærmere vegen enn nytt tiltak og en ser også her at naboer har tiltak plassert nært opp til veg. Viser til tomt 148/237 hvor garasje er plassert i 0,45m fra eiendomsgrense.

Eksisterende bolig ligger med minsteavstand på 3,8m til opparbeidet gang og sykkelsti i vest. Garasje plasseres 1,0 m fra grense.

Nytt tiltak plasseres med fasadeliv i byggegrense som er 5,0 meter, i P2 krager fasaden 0,58m over regulert byggegrense.

Mot gang og sykkelveg i vest etableres mindre forstøtningsmur. Denne følger terrenget og plasseres med minsteavstand på 1m fra gang og sykkelveg. Høyde 1,5m.

Kan ikke se at hensikten med bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt utover det som allerede er dagens situasjon. Nytt tiltak, bolig, plasseres lenger ifra byggegrenser enn eksisterende bolig.

Nytt tiltaket gir en bedre og mer hensiktsmessig parkering og snuareal på egen tomt en dagens situasjon.

Det dispenseres fra forandring av terrengnivåer i hht. bestemmelsene.

Prgf 32; *Terrengnivåer må ikke forandres mer enn 1 m.*

Hensikten med bestemmelsen synes å være å unngå for store terrenginngrep og derav høye murer.

Omsøkt tiltak er planlagt med adkomst og inngang på samme plan. Dette medfører noe endring av eksisterende terreng. Avkjørsel ligger på tilnærmet samme høyde og tar hensyn til høyder på eksisterende gang og sykkelveg. Endring av terreng bidrar også til at parkering og snuareal på egen tomt kan ivaretas.

Kan ikke se at fordelene ved å gi dispensasjon, påvirker dagens situasjon negativt. Ny bolig plasseres slik at nivåforskjeller mellom inngang, uteoppholdsareal og parkering blir minst mulig, og forbedrer således eksisterende løsning. Høydeplasseringen i terreng er fint tilpasset omkringliggende terreng og vi kan ikke se at endring av terreng medfører noen ulemper for omkringliggende omgivelser eller bebyggelse.

Det dispenseres fra adkomst over regulert gang og sykkelsti.

Det er i reguleringsplan ikke markert regulert adkomst til tomt. Dagens bolig har i dag adkomst på tilnærmet samme sted.

Tomt er «omringet» av sykkel- og gangsti med kun tilgang til veg i kryss lengst nord på tomten. Det vil være uhensiktsmessig og forholdsvis trafikkfarlig å legge avkjørselen til krysset når 2 sykkel- og gangstier også løper ut i dette krysset.

Adkomst fra sykkel- og gangsti i nordøst som i dag er derfor mest hensiktsmessig å videreføre også etter oppføring av ny bolig.

Kan ikke se at hensikten blir mer tilsidesatt eller endret vesentlig en den allerede er i dag.

Det dispenseres fra etasjeantall, gesimshøyde og takvinkel i reguleringsplan

Eneboliger skal være på 1 etasje, men hvor forholdene ligger til rette for det kan underetasje tillates.

Reguleringsplan åpner for at det i grupper av hus kan gi tillatelse for boliger med to etasjer.

Det er for 1 ½ etasjes boliger tillatt med en gesims på 4,5m over tilstøtende terrengs høyeste punkt.

Saltak skal være ikke under 22 grader og ikke med en 30 grader.

Hensikten med bestemmelsene synes å være at bebyggelsen skal ha likhet og begrenset høyde for å bevare småhus typologien i området, men også å legge til rette for tilpasning der dette er hensiktsmessig.

Eksisterende bolig har 2 etasjer + loft, og med underetasje/ sokkel delvis over terreng. Takvinkel på ca 37 grader .

Ny bebyggelse etableres med 2 etasjer over bakkenivå med inngang og adkomst på samme plan. Terrengt bearbeides slik at sokkel unngås. Da unngår en arealer som ikke får tilgang på lys pga sin plassering under bakkenivå.

Hovedformen på boligen har saltak med takvinkel på 27 grader. Mindre volum av boligen er prosjektert med flatt tak og takoverbygg. Garasje er planlagt med flatt tak.

Nytt tiltak har gesimshøyde på 5,73 m og en mønehøyde på 7,75m som er 0,4m lavere enn eksisterende bolig. Nytt tiltak vil få en gesimshøyde høyere enn gitt i bestemmelsene, og en takvinkel mindre bratt enn gitt i bestemmelsene. På deler av tiltaket der en går over til flatt tak vil en avvike fra kravet om takvinkel gitt i bestemmelsene. Totalhøyden på boligen vil bli lavere enn eksisterende bolig. Boligen tar hensyn til omkringliggende bebyggelse i høyde og volum. Garasjens form og høyde vil også tilpasses godt inn iblant eksisterende bebyggelse.

Vi kan ikke se at omsøkte tiltak vil medføre ulemper pga sin høyde hverken i forhold til omgivelser eller naboer. Omsøkt tiltak får også en totalhøyde lavere enn eksisterende bolig.

- **Uttale fra sektormyndigheter:**

Kommunens samferdselssektor har gitt følgende uttalelse:

«Eiendommen som skal bebygges har i dag avkjørsel til regulert gang- og sykkelveg.

Det er i utgangspunktet ikke tillatt å kjøre på g/s veg uten at dette er skiltet med tillatelse.

Slik tillatelse kan i dette tilfellet gis. Da benyttes skilt nr. 522 «Gang- og sykkelveg» med underskilt 808.519 «Kjøring til eiendommene tillatt» Hjemmel: Jfr. Statens vegvesen N300 og Skiltforskriften §17 Kommunen vil besørge rett skilting.

Det stilles krav om opparbeidelse av regulert gang- og sykkelveg frem til og langs hvor eiendommen har sin avkjørsel. Fokus vil være asfalt, overvann og lys.

Dispensasjon fra byggegrense for bolig, carport og mur kan gis på følgende vilkår:

- *Avstanden fra bolig(inkludert takutspring) til regulert formålsgrense gang- og sykkelveg mot nord-øst skal være minst 3,8 meter.*
- *Avstanden fra garasje(inkludert takutspring) til regulert formålsgrense gang- og sykkelveg mot nordøst skal være minst 3 meter.*
- *Avstanden fra garasje(inkludert takutspring) til regulert formålsgrense gang- og sykkelveg mot vest skal være minst 1 meter.*
- *Avstand mur til regulert formålsgrense gang- og sykkelveg mot vest skal være minst 1 meter.*
- *Frisiktlinjier og sikkerhetssonen må ivaretas.*
- *Eier av gnr.148 bnr.29,72 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, må 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. Avkjørsel skal være ihht. Kommunalteknisk norm, og sideareal til avkjørsel skal om nødvendig ha rabatt for å hindre utilsiktet kjøring.*
- *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 utnyttelse:

Hensyn bak bestemmelser om utnyttelsesgrad er i hovedsak å begrense størrelsen på et prosjekt av hensyn til belastningen på omgivelsene, samt ivareta gode uteoppholdsareal på tomta.

Huset, garasjen og atkomsten er plassert slik på tomta at det holdes av en tilstrekkelig del til rekreasjon i sør og vest, der solforholdene er best. Det gamle huset ligger med mønet på tvers i forhold til de nærmeste husene rundt. Det nye huset vil få mønet samme vei som naboene og dermed skape noe mer «luft» langs gangvegen i nord. Eksisterende bolig på eiendommen gir en utnyttelse på 18 %, noe som også er høyere enn regulert. Omsøkt utnyttelse på 26 % er ikke spesielt høyt og vil ikke skille seg fra omkringliggende eiendommer. Strøkets karakter vil bli ivaretatt med en slik utnyttelse. Hensynet bak bestemmelsen settes ikke til side og dispensasjon kan gis.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt for byggegrenser mot veger:

Plassering av mur og garasje mot vest på eiendommen gir en bedre utnyttelse av uteoppholdsarealene og en bedre atkomst og manøverplass. Boligens plassering noe mer mot øst enn dagens bolig gir også en bedre utnyttelse av eiendommen. Sikt i kryss og avkjørsel blir ivaretatt, slik at tiltaket ikke er trafikkfarlig. Avstandene til vegene er også tilstrekkelig til å vedlikeholde og rydde veg og andre tekniske anlegg. Andre boliger i området har garasjer og murer nærmere veg enn byggegrensene tillater. Tiltaket vil derfor ikke bryte med omgivelsene. Hensynet bak bestemmelsen settes ikke til side og dispensasjon kan gis.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt for å kjøre på gangveg/atkomst over gangveg:

Eiendommen har atkomst fra gangvegen. Atkomst til kjøreveg vil måtte skje ut i et kryss og vil komplisere trafikkbildet i krysset. Flere eiendommer har atkomst over gangvegen. På vilkår av opparbeiding av gangvegens bredde og belysning og sikt i avkjørselen, vil ikke hensynet bak bestemmelsen settes til side og dispensasjon kan derfor gis.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt for terrengendring over 1 m:

Kommunen ser behovet for å heve terrenget noe for å kunne utnytte uteoppholdsarealene godt. En mur mot vest for å få til dette vil være et nødvendig tiltak. Det søkes om å heve terrenget slik at gulv i første etasje kommer på kote 22,9 moh. Dette betyr å heve gårdsplassen med ca. 0,5 meter. Den nye gårdsplassen vil ligge noe høyere enn vegen ved atkomsten. Kommunen mener at dette er en unødvendig høy sokkelhøyde. Tomten heller nedover fra vegen og det er derfor ikke naturlig at eiendommen heves opp til en høyde over vegen. Det knyttes derfor vilkår til dispensasjonen. Det tillates å heve terrenget og oppføre mur høyere enn 1 meter, men begrenset til topp gulv i første etasje på kote 22,5 moh. Sokkelhøyden må altså reduseres med 40 cm. Terrenghøyde og høyde på mur må reduseres tilsvarende. På dette vilkåret vil ikke hensynet bak bestemmelsen settes til side og dispensasjon kan derfor gis.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt for etasjetall, gesimshøyde og takvinkel:

Garasjen og en mindre del av boligen skal ha flatt tak. Boligen vil ha hovedbygg med saltak med vinkel i henhold til reguleringsbestemmelsene. Det flate taket på garasjen er en fordel for bakenforliggende bolig. Boligdelen med flatt tak bidrar også til å senke høyden denne delen av huset. Delen med flatt tak gir huset en fasademessig variasjon, som også er underordnet resten av huset. Det flate taket trapper ned høyden på huset. Saltaksformen vil være det overordnede uttrykket og kommunen mener at hensynet bak bestemmelsen ikke settes til side ved at mindre deler og garasje har flatt tak. Dispensasjon kan derfor gis.

Boligen erstatter et hus med to etasjer og kjelleretasje. Den nye boligen vil få et møne som er lavere enn eksisterende hus. Totalinntrykket sett fra øst og vest vil ikke bli mer dominerende, men fra sør og nord vil huset ruve noe mer. Dette har imidlertid liten virkning for omgivelsene, fordi huset ligger nord for den nærmeste naboen og tar dermed ikke sol eller utsikt fra denne. Huset blir ikke høyere enn det gamle huset og vil bli liggende med samme orientering som nabohusene. Området har hus med ulik stil og en kan derfor ikke se at det vil ha betydning for strøkets karakter. Hensynet bak bestemmelsen settes ikke til side og dispensasjon kan derfor gis.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Samlet vil dispensasjonen muliggjøre et moderne hus på en relativt liten tomt (650 m²), som også har en litt vanskelig trekantform. Norheimsområdet er sentralt i forhold til tjenester, arbeidsplasser og kommunikasjon og det er naturlig at eiendommer her utnyttes både i areal og høyde. Det er sentrale føringer for høy utnyttelse i dette området. Ulempene er at gode boområder mister viktige kvaliteter som uteområder, lys, utsikt, estetikk m.m. I dette tilfellet er tiltaket godt gjennomarbeidet og kommunen kan ikke se at ulempene for området er så store at de får avgjørende vekt. Fordelene anses å være større enn ulempene og dispensasjon kan derfor gis.

Samlet vurdering

Tiltaket er avhengig av svært mange dispensasjoner. Vanligvis bør et prosjekt som avviker så mye fra reguleringsplanen avklares gjennom en planprosess. Dette er imidlertid et tiltak som er godt gjennomarbeidet og som har analysert omgivelsene og virkningene for omgivelsene. Selv om det krever mange dispensasjoner, så er det et tiltak som ikke er vesentlig større enn eksisterende hus, og som på flere områder tilpasses plan og omgivelser bedre. Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at omsøkte dispensasjoner kan gis.

Vurdering etter naturmangfoldloven

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

Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav er ivaretatt. Vilkåret er at sokkelhøyde senkes. Se dispensasjonsvurdering.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

3.15.1 - Riving - alle bygg	7900	1	7900
3.10.1 - For bygg med én boenhet	16950	1	16950
3.12.4 - Dispensasjon fra byggegrense mot veg eller sjø på bebygd eiendom som er regulert til bebyggelse og som ikke krever uttalelse fra andre myndigheter	5600	1	5600
3.12.3 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	7500	4	30000
Totalt gebyr å betale			60450

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, sjettede ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 2006/22.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Ingvill Granodd
ingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Elin Therese Storesund			
Ester Netland Simonsen	Torvvikvegen 40	4250	KOPERVIK
Knut Sunnanå			
Rogaland Fylkeskommune	Arkitekt Eckhoffs gate 1	4010	Stavanger
Kulturavdelingen			
Solbjørg Norem	Lahammarvegen 48	5542	Karmsund

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.