



Petter J Rasmussen AS
Kristian Endresen
Diktervegen 8

5538 HAUGESUND

Dato: 10.12.2021

Dokumentnummer: 21/9436-6
Deres referanse:
Saksbehandler: Oddbjørn Skogøy Halvorsen

Vedtak om rammetillatelse - Nybygg, enebolig med garasje og bod - gnr. 61 bnr. 170 - Midtstokke

Adresse Midtstokke	Gårdsnr. 61	Bruksnr. 170	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Petter J Rasmussen AS Diktervegen 8 5538 HAUGESUND	Tiltakshaver Cecilie Våge og Rafael Pacheco Retana Nålestien 15 E 4018 STAVANGER			
Type tiltak/bygning Nybygg/enebolig med garasje og bod				

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Dispensasjon fra pbl § 1-8 og bestemmelser i gjeldende reguleringsplan er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Enebolig med garasje og bod

Vilkår

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

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før følgende vilkår er oppfylt:

- Det må foreligge godkjent rørleggermelding
- Oppdatert gjennomføringsplan må innsendes

Søknad og saksopplysninger

Adresse Midtstokke	Gårdsnr. 61	Bruksnr. 170
Bebygd areal (BYA)	200 m ²	
Bruksareal (BRA) - enebolig	147 m ² -39 m ² i 1. etg. og 108 m ² i 2. etg.	
Bruksareal (BRA) – garasje/parkering	30,6 m ² garasje og 18 m ² parkering	
Vann	Kommunalt vannverk	
Kloakk	Kommunalt avløpsanlegg	
Installert pipe	Ja	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon med mottatt dato 21.9.2021.

Søknad om ansvarsrett som selvbygger

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Petter J Rasmussen AS	SØK Hele tiltaket PRO Ansvar jf. søknad UTF Ansvar jf. søknad	1

Plangrunnlag

- Plantype: Reguleringsplan nr. 359 - Melstokke
- Planformål: Bolig
- Grad av utnyttning: 25 % - omsøkt til 20%
- Mønehøyde: 8 meter

Avstander

- Avstand til nabogrense: 1 meter
- Avstand til nærmeste bygning: 4,1 meter

Lokalisering og høydeplassering

- Minste avstand til nabogrense skal være 1 meter.
- Det foreligger avstandserklæringer fra gbnr. 61/93 og gbnr. 61/102. Avstandserklæringer bør tinglyses.
- Høyden på topp plate i 1 etg. blir satt til kote + 7,6 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.
- 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.

Nabovarsling

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

Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med: Pbl. § 1-8 om forbud mot tiltak langs sjø, og bestemmelser om takform i gjeldende reguleringsplan.

Søkerens begrunnelse:

Dispensasjon fra pbl § 1-8

«Det søkes om dispensasjon fra pbl § 1-8, forbud mot tiltak i strandsonen. Eiendommen er regulert for bolig, men planen mangler formelle byggegrense mot sjø. Tiltaket er plassert med samme avstand til strandlinjen som omkringliggende bebyggelse. En dispensasjon vil slikt sett ikke medføre avvik fra vanlig byggemåte i området eller intensjonen i gjeldende reguleringsplan. I brev fra Karmøy kommune datert 17.6.2021 signaliserer kommunen at man er positiv til å gi dispensasjon.»

Dispensasjon fra §§ 2 og 6 i reguleringsplan R359 – Melstokke

«Reguleringsplanen har kun bestemmelser om mønehøyde for bolig og mønehøyde og gesimshøyde for garasje med bodareal. Det er i forkant av søknad gitt avklaring av Karmøy kommune, i brev datert 17.06.2021, at bestemmelsene tolkes som et krav om skråtak med møne, og at det derfor må søkes om dispensasjon fra krav om takform for tiltak med flatt tak. Omsøkt tiltak er vist med flatt tak på bolig og carport. Det søkes derfor om dispensasjon fra bestemmelser om takform. Det vises til at det tidligere er gitt dispensasjon fra planens bestemmelser om takform, og at det er oppført flere bygg med flatt tak innenfor planområdet. En dispensasjon vil av den grunn kunne være i samsvar med tidligere praksis.»

- Uttale fra annen myndighet:
Kommunen har mottatt uttale fra Statsforvalter, og naturinteressene i området er vurdert av naturforvalter i kommunen.
- Uttale fra Statsforvalteren:

Konklusjon

«Slik saken nå foreligger, fraråder vi at det gis dispensasjon til oppføring av enebolig med garasje og bod på eiendommen, da det er sterke naturinteresser i området som ikke er vurdert. Vi ber om at det, i samråd med naturforvalter i kommunen, gjøres en vurdering av naturmangfoldloven §§ 8-12, før det tas stilling til om det kan gis dispensasjon. Vurderingen etter nml. §§ 8-12, må fremgå av vedtaket.»

- Uttale fra naturforvalter:

Konklusjon

«Tiltaket er vurdert til å føre til «Noe miljøskade». Det er registrert en viktig skoglokalitet i området, men tiltaket berører en liten og mindre viktig del av denne. Samla belastning og hensyn til strandsone bør tas med i betraktningen.»

Vurdering av dispensasjonssøknad

Etter pbl § 19-2 (2) skal ikke dispensasjon gis:

- Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse 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 dispensasjon fra pbl § 1-8

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt:

I strandsonen skal det etter pbl. § 1-8 første ledd tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Disse hensynene skal ikke bli skadelidende om dispensasjon gis. Strandsonen er definert som område av nasjonal verdi. Karmøy kommune er blant de kystkommuner i Rogaland med stort press på arealene.

Omsøkt tiltak plasseres på eiendom som er regulert til bolig, og tilpasses terrenget på tomten. Tiltaket vil ikke komme nærmere strandlinjen enn omkringliggende bebyggelse, og ligger i en avstand på ca. 46 meter fra sjøen. Kommunen vurderer at tiltak ikke vil føre til en større privatiserende endring av område enn dagens situasjon. Allmenhetens tilgang til sjø og ferdsel i strandsonen anses lite berørt, da det ligger et regulert friområde mellom tomten og sjø. Det er registrert en viktig skoglokalitet i området, og naturforvalteren i Karmøy kommune har gjort en vurdering av tiltakets belastning på natur og miljø. Det er konkludert med at tiltaket berører en liten og mindre viktig del av denne, og kommunen vurderer dermed at hensynet til natur og miljø ikke er vesentlig tilsidesatt.

Hensynene bak bestemmelsen anses ikke vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Ulempene ved dispensasjon fra forbud mot tiltak i 100-metersbeltet er i hovedsak privatisering, negativ innvirkning på natur/friluftsliv, og presedens. Det er registrert viktig naturinteresser i området, og naturforvalter har konkludert med at tiltaket berører en mindre viktig del av denne.

Det er regulert et friområde mellom sjø og tomten, og omsøkt bolig tilpasses terrenget på eiendommen og omkringliggende bebyggelse. Kommunen vurderer dermed at tiltaket vil føre til mindre ulemper i forhold til natur/friluftsliv og privatisering. Videre vurderes ulempene ved presedens som små da dette er den siste tomten i rekken nærmest sjøen som er regulert til bolig. Fordelen med tiltaket er at det blir bygget en bolig som er i tråd med intensjonen i reguleringsplanen. Det anses som en fordel at områder regulert til bolig, samt arealer i naturlig tilknytning til eksisterende bebyggelse, bebygges for å unngå belastning på ubebygde uregulerte områder ellers i kommunen. Kommunen mener også at det er viktig å gi forutsigbarhet omkring tiltak på regulerte tomter. Etter en samlet vurdering anser kommunen fordelene ved å gi dispensasjon større enn ulempene.

Kommunen mener at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, jf. pbl. § 19-2, og det gis dermed dispensasjon

Vurdering av dispensasjon fra reguleringsplan nr. 359 – Melstokke §§ 4 og 6

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt:

Hensynet bak bestemmelser om takform er hovedsakelig at estetiske hensyn ivaretas, samt at man sikrer ensartet bebyggelse i et område. Boligene innenfor planen har i dag varierende takform, da det er gitt flere dispensasjoner til flate tak tidligere. Takformen vil dermed ikke bryte med omkringliggende bebyggelsen eller tilsidesette visuelle kvalitet.

Hensynene bak bestemmelsen anses ikke vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Ettersom det er gitt flere dispensasjoner til flatt tak, anses ikke dispensasjon å føre til noe betydelig ulempe for visuelle kvaliteter i forhold til eksisterende bebyggelse. Omsøkt tiltak ligger også innenfor gjeldende bestemmelser om gesimshøyde. Det er en fordel for tiltakshaver å kunne tilpasse prosjektet etter eget ønske og behov, og det er en samfunnsøkonomisk fordel at resterende tomter utbygges slik at eksisterende infrastruktur utnyttes på en god måte.

Fordelene anses klart større enn ulempene.

Kommunen mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt, jf. pbl. § 19-2, og det gis derfor dispensasjon.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Tiltaket er vurdert av naturforvalteren i Karmøy Kommune

Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav er ivaretatt.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

3.10.1-2021 - For bygg med én boenhet	16500	1	16500
3.12.2-2021 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, plan, avstandskrav, etc. som innebærer ekstern uttalelse/samtykke	11100	1	11100
3.12.3-2021 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	6550	1	6550
3.10.15-2021 - %-tillegg for rammetillatelse (lovendring gir anledning til å velge ett-trinn. Flere trinn gir merarbeid for kommunen) 20%-tillegg	6830	1	6830
Totalt gebyr å betale			40980

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. 1633/21.

Med hilsen

Runar Lunde
areal- og byggesakssjef

Oddbjørn Skogøy Halvorsen

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottaker:

Petter J Rasmussen AS Diktervegen 8 5538 HAUGESUND

Kopi til:

Cecilie Våge og Rafael Pacheco Nålestien 15 E 4018 STAVANGER
Retana

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.
------------------------------------	---

KOPPI