



Vikanes Bungum Arkitekter As

Postboks 358

5501 HAUGESUND

Dato: 01.02.2023

Dokumentnummer: 23/360-2

Deres referanse:

Saksbehandler: Ingvill Granodd

**Vedtak om rammetillatelse - Enebolig med garasje - gnr. 148 bnr. 1059 - Norheim**

<b>Adresse</b> Norheim	<b>Gårdsnr.</b> 148	<b>Bruksnr.</b> 1059	<b>Festenr.</b>	<b>Seksjonsnr.</b>
<b>Ansvarlig søker</b> Vikanes Bungum Arkitekter As Postboks 358 5501 HAUGESUND	<b>Tiltakshaver</b> Ole Jørgen Mo Jomfruvegen 20 5542 KARMSUND			
<b>Type tiltak/bygning</b> Nybygg / enebolig m/garasje				

**Vedtak**

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Dispensasjon fra regulert utnyttelse og byggegrense er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2. Det knyttes følgende vilkår til dispensasjonen:

- Eier av gnr.148 bnr.1059 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.

Følgende tiltak er godkjent:

- Nybygg enebolig m/garasje
- Støttemur rundt gårdsplass

**Vilkår**

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

- Oppdatert gjennomføringsplan og ansvarserklæringer for prosjektering.

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

- Siktsoner ved avkjørsel til kommunal veg skal være opparbeidet.
- Rørleggermelding skal være godkjent og avsluttet med ferdigmelding.

## Søknad og saksopplysninger

<b>Adresse</b> Norheim	<b>Gårdsnr.</b> 148	<b>Bruksnr.</b> 1059
<b>Bebyggd areal (BYA)</b>	171 m <sup>2</sup>	
<b>Bruksareal (BRA)</b>	250 m <sup>2</sup>	
<b>Vann</b>	Kommunalt vannverk	
<b>Kloakk</b>	Kommunalt avløpsanlegg	
<b>Installert pipe</b>	Ja	

## Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på plantegning for underetasje og situasjonsplan med journaldato 13. januar 2023.

Tillatelsen er basert på plantegning for 1. etasje og fasade- og snittegninger med journaldato 25. januar 2023.

## Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan
- Planformål: Bolig
- Grad av utnyttning: 10 %
- Gesimshøyde: 3,5 m over høyeste tilliggende terreng
- Takform: lavere takvinkel enn 30 grader

## Lokalisering og høydeplassing

- Eneboligens minste avstand til nabogrensene skal være 4 meter. Opparbeiding av terreng mot nabogrense i nord skal avsluttes 1 m fra grensen. Forstøtningsmur langs gårdsplass skal være minst 2,5 meter fra vegkant. Opparbeiding av terreng mot veg skal avsluttes minst 0,5 meter fra asfaltkant.
- Høyden på topp plate sokkeletasje blir satt til kote + 61,65 moh. Høyden kan justeres ned 50 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 høydeplassing på tomte etter at tiltaket er stukket, og kontakte byggetilsynet for godkjenning av høyde og plassering.
- Ingen deler av tiltaket skal komme nærmere offentlig vann- eller avløpsledning eller gassledning enn 4,0 m. Ved tvil må kommunen kontaktes.
- Arbeidet må ikke igangsettes før endelig høyde/plassing er kontrollert av kommunen.

## Nabovarsling

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

Nabo, eier av 148/440, har følgende merknad:

*«Vi trenger en plan med tanke på høyde forskjell mellom tomtene. Som utgjør en risiko for ungene. ( gjerde, mur, etc. ) Det er viktig for oss at det det blir et fint tomte skille mellom tomtene for begge parter. Det er også viktig at drenering fra tomt ledes vekk fra vår tomt.»*

Søker har gitt dette tilsvaret:

*«Terrenget vil følges jevnt på begge eiendommene østover til midten av eiendommene. Herfra*

*vil det på eiendommen 148/1056 være utgravd noe lavere enn naboeiendommen, og dette vil ivaretas mht. sikkerhet.»*

### **Tillatelse etter annet lovverk**

- Avkjørsel er godkjent av kommunen med hjemmel i veiloven §§ 40-43.

### **Dispensasjon**

- Tiltaket er i strid med regulert utnyttelse og byggegrense langs veg.
- Søkerens begrunnelse:  
*«Det er i planbestemmelser satt en utnyttelse på u=0,10 beregnet på nettotomt. Dette er en gammel plan fra 1968 og utnyttelse er veldig lav ifht. nyere planer. 28 % utnyttelse er under vanlig utnyttelse i nyere planer som pleier å ligge på 30 %. Eiendommen har en størrelse på 674 m<sup>2</sup> som ikke er lite ifht. dagens målestokk. Det største uteoppholdsarealet vil være på vestsiden med gode solforhold. I tillegg vil det være uteoppholdsareal rundt hele huset hvor areal på nordsiden som forbinder arealet på vest og østsiden. Mot sør er det brede trappetrinn ned til nivået ved inngangsparti.  
Vedr. byggegrense til vei er det allerede skapt presedens i området. Ny bolig er lagt i samme byggelinje som naboeiendom i nord og godkjent tiltak på naboeiendom i sør. Bebyggelsen på motsatt siden av veien ligger også nærmere vei enn 15 meter. Eiendom 148/1059 er nylig fradelt med formål til eneboligtomt. Bolig er prosjektert for å tilpasse seg eiendommens utforming. For fremtidig behov for utbedring av veien er det fullt mulig ifht. bebyggelsens plassering.»*
- Uttale fra sektormyndigheter:  
Samferdselssektoren har gitt følgende uttalelse:

*«Sektor samferdsel og utemiljø kan dispensere for avstand mur til kommunal veg på følgende vilkår.*

- *Tiltaket skal være i tråd med situasjonsplan datert 20/12-22.*
- *Avstanden fra tiltaket til vegkant skal være minst 2,5 meter.*
- *Frisiktlinjer og sikkerhetssonen må ivaretas.*
- *Eier av gnr.148 bnr.1059 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.*
- *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 byggegrense:

Hensyn bak bestemmelsen er i hovedsak å ivareta trafikksikkerhet, sikre areal til vedlikehold og evt. utvidelse av veg/fortau.

Forstøtningsmuren skal være 2,5 m fra asfaltkanten og tar ikke sikt i siktsonen til avkjørselen. Muren tar ikke sikt langs veien og medfører derfor ikke trafikkfare. Avstanden er tilstrekkelig for å ivareta drift og vedlikehold av veg og kommunale ledninger. Hensynet bak bestemmelsen settes ikke til side.

#### 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.

Eiendommen får en utnyttelse på 28 %, som ikke er en veldig høy utnyttelse. Det er tilstrekkelig manøver- og atkomstareal, samt hagedybde på 8 m mot vest. Eiendommen vil ikke framstå som trang eller overbygget. En anser ikke at hensynet bak bestemmelsen settes til side og dispensasjon kan derfor gis.

#### Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Eiendommen vil få gode uteområder og legger ikke skygge på naboeiendommene. Naboer mister heller ikke utsikt eller lys på eiendommen. Det tas også hensyn til at naboer ikke utsettes for sjenerende innsyn. Sentrale føringer for høyere utnyttelse i sentrale boligområder blir ivarettatt. Trafikksikkerhet og areal for drift og vedlikehold ivaretas. Ulempene her er at området blir tettere. Kommunen mener at dette oppveies av at disse tre husene legges inn i terrenget og har flate tak som ivaretar utsikten til bakenforliggende hus. Utformingen til omsøkte hus har en utforming som ligner mye på 70-/80-tallshus, som området består av. Se illustrasjoner. Fordelene er større enn ulempene og på denne bakgrunn gis det dispensasjon.



Figur 1 80-tallshus



Figur 2 Omsøkt hus

Norheim, Rogaland

Google

Street View – aug. 2019



Figur 3 Boliger i Stendervegen

#### **Samlet vurdering**

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at den samlede utbyggingen av disse tre tomtene er godt planlagt og tar tilstrekkelig hensyn til omgivelsene. Dispensasjon kan derfor gis.

#### **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.

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 ivare tatt.

### Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

<b>3.18.2 - Mangelbrev</b>	<b>1090</b>	<b>1</b>	<b>1090</b>
3.10.1 - For bygg med én boenhet	16900	1	16900
<b>3.10.15 - %-tillegg for rammetillatelse (lovendring gir anledning til å velge ett-trinn. Flere trinn gir merarbeid for kommunen) 20%-tillegg</b>	<b>1690</b>	<b>2</b>	<b>3380</b>
<b>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</b>	<b>5700</b>	<b>2</b>	<b>11400</b>
<b>Totalt gebyr å betale</b>			<b>31680</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. 106/23.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø  
konst. areal- og byggesakssjef

Ingvill Granodd  
ingeniør

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

**Kopi til:**

Morten Espelid Johannesen    Stendervegen 26  
Ole Jørgen Mo                    Jomfruvegen 20

5542

5542

Karmsund

KARMSUND

**Vedlegg:**

Situasjonsplan

## 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.