



Tegning Og Prosjekt Service As

Dato: 06.02.2023

Egne Hjem 18

Dokumentnummer: 22/10285-5

4200 SAUDA

Deres referanse: Nils Tungland

Saksbehandler: Ingvill Granodd

Tillatelse til tiltak - Nybygg, 4stk eneboliger - gnr. 149 bnr. 490 - Spanne

Adresse Spanne	Gårdsnr. 149	Bruksnr. 490	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Tegning Og Prosjekt Service As Egne Hjem 18 4200 SAUDA	Tiltakshaver Byggmesterfirma Finshus & Selvåg As Gardsvikvegen 8 5563 FØRRESFJORDEN			
Type tiltak/bygning Nybygg / fire eneboliger m/garasje				

Vedtak

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

Dispensasjon fra regulert byggegrense er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2. Det knyttes følgende vilkår til dispensasjonen:

- Ingen deler av tiltaket skal plasseres nærmere kommunale VA-ledninger enn 4 meter.
- Hekken på friområdet skal ikke skades, hverken i rotsystemet eller på selve buskene.

Følgende tiltak er godkjent:

- Nybygg – fire frittstående eneboliger m/garasje

Vilkår

- Takutspring og taknedløp skal holdes inne på egen eiendom. Takvann og overflatevann skal ikke ledes inn på naboeiendom eller ut i veg.
- Midlertidig brukstillatelse kan ikke gis før det foreligger ferdigmelding for tilknytning til kommunalt VA-anlegg.
- Garasje skal være skilt fra resten av boligen med bygningsdel som er så tett at eksos ikke trenger gjennom.
- Det skal monteres husnummerskilt på bygningene.
- Hver bolig skal være egen branncelle. Dette gjelder så vel horisontalt som vertikalt.

Søknad og saksopplysninger

Adresse Spanne	Gårdsnr. 149	Bruksnr. 490
Bebyggd areal (BYA)	4 * 185 m ²	
Bruksareal (BRA)	4 * 267 m ²	
Vann	Kommunalt vannverk	
Kloakk	Kommunalt avløpsanlegg	
Installert pipe	Ja	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon for den nordligste boligen (bolig 4) og situasjonsplan med journaldato 30. januar 2023.

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon for de tre sørligste boligene (bolig 1 -3) med journaldato 25. november 2022.

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan
- Planformål: Bolig
- Utnyttingsgrad: 50 %
- Gesimshøyde: 6,4 m
- Takform: Flatt tak

Lokalisering og høydeplassing

- Minste avstand til nabogrense skal være 1,6 meter.
- Høyden på topp plate/grunnmur blir satt til kote +68,9 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 tomten 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 ikke registrert merknader i saken.

Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med regulert byggegrense mot nord.
- Søkerens begrunnelse:
«For å kunne utnytte tomten på en god måte søkes det om dispensasjon for plassering av bolig mot nord. Dette vil føre til at en får plass til 4 godeboliger på eiendommen. En tilsvarende dispensasjoner innvilget på eiendom 149/491 i forbindelse med utbygningen av denne eiendommen. Byggenesen på nordsiden er satt til 3 meter. det søkes om dispensasjon til å bygge boligen 1,4 meter over denne. Da tomten grenser inn mot et friområde kan vi ikke se at dette vil ha noen innvirkning for naboer eller bruk av friområdet.»

Det er også tidligere innvilget en identisk dispensasjon for bolig plassert på eiendom 149/491. Vi kan heller ikke se at vår sak skiller seg noe ut fra denne.
Vi kan ikke se at dispensasjon strider vesentlig mot planens intensjon, eller at tiltaket vil føre til ulemper for naboer. Vi vil her hevde at å få en godutnyttelse av eiendommen med 4 boliger som klart større en de eventuelle ulemper dette vil medføre. En god utnyttelse av tomteareal er klart i tråd med reguleringsplanens intensjon.»

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:

Hensyn bak bestemmelsen er i hovedsak å sikre areal til vedlikehold både på boligen og på friområdet/lekearealet, samt for kommunale VA-ledninger i grunnen.

Grøntområdet er ferdig opparbeidet og det er plantet hekk i eiendomsgrensen mellom grøntområdet og 149/491. Denne hekken er liten nå, men skal ha plass til å vokse. Kommunen vurderer at 1,6 m avstand til nabogrensen er tilstrekkelig til å ivareta vedlikehold av både hekk og bolig. Hensynene bak bestemmelsen eller lovens formålsbestemmelse anses ikke vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Fordelen ved dispensasjon er i hovedsak mer sørvendt uteareal for planlagte boliger. Boligene ligger noe høyere enn grusvegen, i tillegg vil det være hekk mellom grusveg og bolig som vil hindre innsikt. Boligene har god plass til stilas eller øvrige installasjoner som krever vedlikehold. Ulempene ved dispensasjon ansees som svært små og vil i liten grad gi presedens da byggegrensen må vurderes konkret i hvert tilfelle og i dette tilfellet vil det være forhold som klart gir større fordeler enn ulemper.

Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at dispensasjon kan gis.

Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav er ivaretatt.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
3.10.1-2022 - For bygg med én boenhet	16950	4	67800
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	5700	1	5700
3.18.2 - Mangelbrev	1090	1	1090
Totalt gebyr å betale			74590

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. .

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Ingvill Granodd
ingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Byggmesterfirma Finshus & Gardsvikvegen 8
Selvåg As

5563

FØRRESFJORDEN

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.