



Hereid Hus AS
Postboks 33

4299 AVALDSNES

Dato: 25.06.2019
Saksbeh: Jon Martin Jakobsen
Saksnr: 19/1112-14
Løpenr: 38155/19
Arkivkode: GNR 85/39
Deres ref:

RAMMETILLATELSE

Karmøy kommune godkjenner søknad om nybygg enebolig. Søknaden regnes fullstendig fra 27.5.2019

Gjelder:	Nybygg. Enebolig
Byggested:	Utvik
Gnr./Bnr.	85/39
Tiltakshaver:	Øyvind Grinde
Ansvarlig søker:	Hereid Hus AS
Saken er behandlet som delegert sak nr.	452/19

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

- tegninger, mottatt dato: 23.4.2019
- situasjonsplan, mottatt dato: 23.4.2019
- erklæring om ansvarsrett for søker, prosjekterende og utførende

Søknaden gjelder oppføring av nybygg enebolig med garasje.

I medhold av vegloven §§ 40-43 godkjennes avkjørselen 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 gitt om tillatelse til veg, vann og avløpsledninger over annen manns grunn skal være tinglyst.
2. Usikre grenser mot gbnr. 85/41 og gbnr. 85/18 skal måles opp.

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 er gitt tillatelse fra Statens Vegvesen for etablering av ny avkjørsel.

Det er videre gitt dispensasjon fra byggegrense mot veg fra Statens Vegvesen.

Ansvar og kontroll

Det vises til innlevert gjennomføringsplan for prosjektering og utførelse.

Tiltaket plasseres i tiltaksklasse 1.

Tilsyn

Karmøy kommune vurderer å gjennomføre tilsyn i saken.

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.
- Parkering og snuplass må opparbeides på egen eiendom.
- Avkjørsel fra offentlig 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.
- Nødvendig antall røykvarslere må monteres. Alle boenheter skal ha brannslukningsutstyr som kan benyttes i alle rom, jfr. TEK § 11-16.
- For bygningsdel som kommer nærmere nabogrense enn 4m må det treffes tiltak for å hindre spredning av brann mellom byggverk, jfr. TEK § 11-6.

Listen er ikke uttømmende. Tiltakshaver og ansvarlige foretak er ansvarlige for at tiltaket blir utført i tråd med gjeldende regelverk.

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.

Beliggenhet og sokkelhøyde

Tiltakets minste avstand til nabogrense vest mot gbnr. 85/41 skal være 4,1m.

Tiltakets minste avstand til nabogrense nord mot gbnr. 85/75 skal være 4,0m.

Tiltakets minste avstand til nabogrense sør mot gbnr. 85/18 skal være 1,4m.

Det foreligger avstandserklæring. Avstandserklæring bør tinglyses.

Høyde ferdig gulv settes til kote + 19,5 moh.

Høyden kan justeres +/- 20 cm av vårt tilsyn på stedet.

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 kommunen skal koordinatene for alle hjørnene sendes inn til kommunen for ajourhold av det digitale kartverket.

Ansvarlig foretak må markere godkjent høydebeliggenhet på tomten etter at tiltaket er utstukket, og kontakte kommunen for fastsetting av høyde og plassering.

Utsikking/oppmåling av grenser kan rekvireres hos kommunen.

Det forutsettes at ingen deler av tiltaket kommer nærmere gassledning eller offentlig vann- eller avløpsledning enn 4,0 m. Ved evt. tvil må det tas kontakt med kommunen.

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

Opplysninger om byggesaken

Arealplan

Kommuneplan : Bolig

Tekniske anlegg

Utslipp : Off
Overvann : Terreng
Atkomst : Off.

I søknad:

Bolig

Bebygd grunnflate : 102m²
Ant. etasjer : 3
Takform/vinkel : Flatt tak
Gesimshøyde : 8m
Grad av utnyttelse : 19 %

Avstand

Nabogrense : 1,4m
Nærmeste bygning : 2,7m
Kotehøyde : 19,5moh

Tiltakets konsekvenser for naturmangfoldet

Forholdet til utvalgte naturtyper:

Etter naturmangfoldloven (nml.) § 7 skal prinsippene i §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. I følge § 8 skal offentlige beslutninger, dersom de berører naturmangfoldet, bygge på rimelig og forholdsmessig vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand samt effekten av påvirkninger. Naturmangfoldet omfatter biologisk mangfold, landskapsmessig mangfold og geologisk mangfold, jf. § 3 bokstav i.

Det fremkommer i dette tilfellet at det i tiltaksområdet ikke er registrert prioriterte, truede eller nær truede arter i artskart, og for naturtyper er naturbase sjekket ut.

Tiltaket medfører fortetting av etablert hageområde. Tiltaket har således ingen innvirkning på naturmangfold. Kravet i nml. § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap anses dermed oppfylt. I og med at naturmangfoldet i liten grad berøres av tiltaket og det videre ikke kan påvises effekter av omsøkte tiltak på verdifull natur, må det legges til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9-12.

Miljømessige konsekvenser

Tiltaket plasseres på areal som har vært til dels bebygd og til dels opparbeidet. Tiltaket vil ikke berøre særlige naturinteresser. Det vurderes at tiltaket ikke vil medføre negative miljømessige konsekvenser.

Nabomerknader

Naboer ble varslet i tråd med plan- og bygningsloven. Naboer kom med foreløpig merknad, og ba om utsatt frist, noe ansvarlig søker la til grunn.

I foreløpig merknad fra gbnr. 85/14 står det:

«Jeg ber om utsettelse og vil formidle i denne omgang at jeg motsetter meg bygging.»

Videre ble det bedt om utsettelse, da nabovarselet kom i påsken.

I den foreløpige merknaden fra gbnr. 85/75 står det:

«(...) Det mottatte nabovarsel synes for meg å være litt mangelfullt. Jeg har IKKE fått tilstrekkelig informasjon om hvor berørt jeg blir av de nye planene, og jeg har heller ikke fått tilstrekkelig tid til å sette meg inn i et slikt omfattende materiale som dette nabovarselet er.

Jeg finner det derfor på det nåværende tidspunkt å legge inn en klage på det mottatte nabovarselet.

Jeg ønsker å legge inn en klage om at min eiendom ser ut til å ville bli berørt på en slik måte at den blir forringet, da den ser ut til å ville miste både verdi og sol, samt også vil få langt større innsyn og mindre utsyn enn det man kan forvente.»

Ansvarlig søker mottok etter dette ikke merknader før frist var gått ut. Merknad ble likevel sendt til Karmøy kommune og Hereid Hus etter utvidet frist. Ansvarlig søker har ikke kommentert denne.

Da merknaden i det store dreier seg om å presisere forhold allerede tatt opp i merknad gitt innenfor tidsfrist finner kommunen grunn til å nevne dem her.

Merknaden fra gbnr. 85/41 omfatter i det vesentligste:

«Nybygget vil helt klart medføre en stor endring og verdiforringelse for min eiendom.

Man eier ikke utsikten, men fra å ha eiendom med utsikt til sundet og kirken vil en 10x8 meter høy vegg med denne fasongen, føre til at min eiendom blir en «bakgård» til søkt nybygg. Tre etasjer og 8 meter høyt hus vil oppleves svært ruvende på liten tomt.

Fortetningen kan man forvente på nyere bolig felt. Dette prosjektet blir full utnyttelse av en svært liten tomt og oppleves ikke riktig i område som vi bor i, i det vi kan kalle etablert landlige omgivelser. I tillegg er et funkishus i stil ikke i tråd med omkringliggende boliger der alle har saltak, dette er med på at bygget blir enda mer dominerende.

Min klage kan oppsummeres ved at nybygget vil medføre ugunst for boligmiljø, lys, innsyn og utsikt og en klar verdiforringelse for min bolig.»

Merknadene er vedlagt i sin helhet.

Ansvarlig søkers kommentarer

Ansvarlig søker kommenterte første merknad:

«Tiltaket er i tråd med gjeldende plan og har fått dispensasjon fra Statens Vegvesen fra byggegrenser og tillatelse om etablering av ny avkjørsel»

Kommunens kommentarer til merknader.

Nasjonale og regionale føringer legger til rette for fortetting av eksisterende boligfelt. Dette vil ofte medføre den problemstillinger utbygger og nabo her står overfor.

Saksbehandler har vært på uanmeldt befaring på eiendommene. Nybygget vil helt klart medføre en fortetting av området. Det er heller ikke mange boliger med 3 etasjer i området. At eiendommen bygges med flatt tak innebærer en plassøkonomisk gevinst for utbygger. Kommunen legger vekt på at nybygget ligger på øst-siden av uteområdet for gbnr. 85/41, og således vil effekten på uteområdet ikke medføre særlig tap av kveldssol.

For gbnr. 85/75 vil nybygget havne på sørsiden av uteoppholdsarealet, og vil kunne medføre noe tap av sol. Det bemerkes at eiendommen fortsatt har tilstrekkelig solfylt uteoppholdsareal.

Det vektlegges at tiltaket er i tråd med kommuneplanens bestemmelser og overordnede føringer med fortetting.

Det er kommunens oppfatning at fortettingen og den ulempen den medfører for naboene er påregnelig for hva man må forvente i et sentrumsnært boligområde.

Visuelle kvaliteter

Nybygget har et moderne uttrykk, som er optimalisert med tanke på utnyttelse av tomten. Selv om eiendommen ligger i et område med flere mindre eneboliger er det flere større og dominerende bygg i nærheten. Flere bygg i nærheten har flatt tak, og tiltaket vil således ikke bryte uforholdsmessig mye med byggeskikken.

Vurdering og konklusjon

Tiltaket godkjennes som omsøkt.

Varighet og klageadgang

Tillatelsen gjelder i tre år

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen 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, må endringene søkes særskilt som endring av tillatelse og endringen må være godkjent før den gjennomføres. En evt. endringstillatelse påvirker ikke 3 års-fristen.

Klagefristen er tre uker

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

Med hilsen

Malvin Bjørøy
areal- og byggesakssjef

Jon Martin Jakobsen
saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og krever derfor ingen signatur.

Kopi til:

Øyvind Grinde, Torvastadvegen 66, 4262 AVALDSNES

Veronika Digernes, Dalabrekkå 5, 4262 AVALDSNES

May Elise Tennefoss Sørbø, Kong Augvalds veg 16, 4262 AVALDSNES

GEBYRSKJEMA

Saksnr.: 19/1112-14

Gnr/bnr: 85/39

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
Bolig		3.1	1	11 400,-	11 400,-

BEHANDLING/TJENESTE	AREAL	KODE	FAKTOR	SATS	GEBYR
Endring av tillatelse					
Gjentatt utstikking					
Dispensasjon					
Midl. brukstillatelse					
Igangsettingstillatelse nr. 2					

DELSUM	
---------------	--

TILLEGGSGEBYR	KODE	Ant. timer	Timesats	GEBYR
Timearbeid				

TOTALT GEBYR	11 400,-
---------------------	----------

For mer informasjon, se gjerne www.karmoy.kommune.no/egenbetaling

25.06.2019

dato

Jon Martin Jakobsen
saksbehandler