



Rabla As

Dato: 24.02.2023

Falkenhaugvegen 30

Dokumentnummer: 23/1164-4

4270 ÅKREHAMN

Deres referanse:

Saksbehandler: Ingvill Granodd

Vedtak om rammetillatelse - garasje - gnr. 15 bnr. 577 - Årvollknausen 3B

Adresse Årvollknausen 3B	Gårdsnr. 15	Bruksnr. 577	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Rabla As Falkenhaugvegen 30 4270 ÅKREHAMN	Tiltakshaver Runar Olsen Årvollknausen 3b 4270 ÅKREHAMN			
Type tiltak/bygning Tilbygg / garasje og levegg				

Vedtak

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

- Det skal ikke gjøres inngrep i friluftsområdet på eiendommen 15/800. Utførte inngrep skal tilbakeføres og lagrede gjenstander skal fjernes.
- Friluftsområdet skal beskyttes i byggeperioden og det skal derfor monteres byggegjerde i eiendomsgrensen før arbeidene starter.

Følgende tiltak er godkjent:

- Garasje som tilbygg
- Levegg langs grense mot 14/18

Vilkår

- Dersom kommunens VA-ledninger må graves frem og repareres, vil ikke kommunen dekke kostnader for eventuelle skader på leveggen.
- Takutspring og taknedløp må holdes på egen eiendom. Takvann og overflatevann skal ikke ledes inn på naboeiendom eller ut i veg.

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

- Oppdatert gjennomføringsplan med ansvarserklæringer skal foreligge.
- Det skal monteres byggegjerde i eiendomsgrensen mot friluftsområdet.

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

- Utførte inngrep i friluftsområdet på eiendommen 15/800 skal være tilbakeført og lagrede gjenstander skal være fjernet.

Søknad og saksopplysninger

Adresse Årvollknausen 3B	Gårdsnr. 15	Bruksnr. 577
Bebyggd areal (BYA)	126 m ²	
Bruksareal (BRA)	80 m ²	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på situasjonsplan og lengdeprofil med journaldato 13. februar 2023.

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon med journaldato 10. januar 2023.

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan og kommunedelplan
- Planformål: Bolig, friluftsmål med hensynssoner
- Grad av utnyttning: 50 %

Lokalisering og høydeplassing

- Minste avstand til nabogrensene skal være 0 meter.
- Det foreligger avstandserklæringer fra 14/18 og 15/800. Avstandserklæringer bør tinglyses.
- Høyden på topp plate blir satt til kote + 7 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 høydeplassing på tomta 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 friluftsmål, hensynssone for flom og byggegrense.

Søkerens begrunnelse:

«Dispensasjon fra flomfare (fareområde)

Garasje med carport ønskes oppført i nordøst hjørne av tomten. Den delen av tiltaket som er innenfor dette område vil være carporten. vi ser derfor på at sannsynligheten for øydeleggelse på bygg og eiendeler grunnet høy vannstand er liten. men at plasseringen av tiltaket vil være å utnytte tomten fylt ut, som igjen gi en større kvalitet til resterende deler av gårdstunet ved å frigi større område til å kunne snu og manøvrere kjøretøy på egen eiendom.

Dispensasjon LNF område (Friluftsområde)

Garasje med carport ønskes oppført i nordøst hjørne av tomten en liten del av tiltaket som vi søker om ligger innenfor friluftsområde.

vi ser at hensikten med reguleringen er å ivareta nok grøntområde slik at det ikke skal bli overbygget i et område hvor det potensielt er mulighet for å kunne lage et felles offentlig anlegg for lek og ute/fri område. garasje skal oppføres på egen eiendom og vi kan ikke se at dette vil komme til hinder for intensjonen om friluftsområde.

Dispensasjon Regulert byggegrense

Garasje med carport ønskes oppført i nordøst hjørne av tomten og ønskes plassert utenfor regulert byggegrense. Dette er for å utnytte deler av tomten som ellers ville blitt et dødt område av tomten som heller ikke ville blitt stelt og vedlikeholdt på samme linje som resten av eiendommen. vi er innforstått med at regulerte grenser er satt for å hindre bebyggelse for tett opp mot nyere regulerte formål men mener at det i denne saken ikke er noe som tilsier at vi foringer eller øydelegger for nye planer eller for eksisterende bebyggelse.

vi ser at det må være en større fordel med tanke på solforhold for eksisterende nabo bebyggelse dersom vi plasser garasje så langt bak vi kan på tomten.»

- Uttale fra sektormyndigheter:

VAR-sektor har gitt følgende uttalelse:

«I og med at det kun er en liten del av leveggen som er nærmere enn 4 meter fra våre ledninger og vi ikke har vannledninger her, godkjennes leveggen.

Dersom våre VA-ledninger må graves frem og repareres, vil vi ikke dekke kostnader for eventuelle skader på leveggen.»

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 formålet friluftsområde:

Hovedhensynet bak arealformålet i grøntområder er å sikre allmenne rekreasjonsområder. Det skal ikke gjennomføres tiltak som er til hinder for friluftslivet.

Det er en kile av eiendommen 15/577, på det breieste 2 m, som er regulert til friluftsområde. Det kan virke som formålsgrensen er noe unøyaktig fastsatt i planen, da den følger eiendomsgrensene mot 14/18. Det er ingen forhold ved dette arealet som tilsier at det ikke skal være en del av boligtomten. Det vil fortsatt være større avstand fra boligformålet på denne eiendommen enn det er på motsatt side av bekken. Den regulerte turvegen skal også ligge på motsatt side av bekken. Tiltaket vil derfor ikke komme i konflikt med opparbeiding av turstien. Kommunen vurderer derfor at hensynet bak formålet ikke settes vesentlig til side og dispensasjon kan derfor gis.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt for byggegrense mot friområde:

Byggegrensa skal sikre 4 meters avstand mellom bebyggelse og friområde, og fremme eller sikre formålet med planen, avveie interesser og ivareta ulike hensyn i eller av hensyn til forhold utenfor planformålet.

Det vil være stor fare for privatisering av deler av friområdet dersom dispensasjonen innvilges når husene plasseres nærmere friområdet enn 4 meter. Det har også skjedd her, se under og vedlagt flyfoto.



Kommunen vurderer tiltaket imidlertid slik at når det er oppført, så vil det bety en permanent avgrensning av eiendommen og dermed en beskyttelse av friluftsområdet. Det stilles dessuten vilkår om at utførte inngrep på 15/800 skal tilbakeføres til opprinnelig tilstand og at alle lagrede gjenstander skal fjernes. På disse vilkår mener kommunen at hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side. Dispensasjon kan gis.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt for hensynssone flomfare:

Det enkelte tiltak skal utføres forsvarlig med vekt på langsiktige løsninger. Grunn kan bare bebygges, dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur eller miljøforhold.

Søker har redegjort for flomsikring av tiltaket og det foreligger dermed ikke noen overhengende fare ved å bygge denne garasjen slik den er planlagt. Hensynet bak bestemmelsen er ikke satt til side og dispensasjon kan gis.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Fordelen for tiltakshaver er at han får dekket parkerings- og bodbehovet sitt. Samtidig får han opparbeidet en stor gårdsplass med rom til snuplass på egen eiendom. Ulempene er at friluftsområdet reduseres og «inngjerdes». Kommunen vurderer imidlertid at inngjerdingen ikke vil ha noen konsekvenser for bruken eller opplevelsen av området. Det vil heller ikke være til hinder for etablering av turvegen. Dessuten vil området nå bli inngjerdet og dermed mer beskyttet for inngrep og privatisering fra tiliggende eiendommer. Fordelene er større enn ulempene, og dispensasjon kan derfor gis.

Samlet vurdering

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

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.

Samfunnsikkerhet

Søkers redegjørelse for flomfare:

«Normalvannstand i vassdrag ligger ifølge tiltakshaver 1,5meter lavere enn sine bredder. En estimert høyde på 3 meter vil da være på nivå med planert terreng på tomten. Vi oppføre ringmur i betong med høyde 1,1 mot vassdraget i østlig retning som et tiltak for å holde en flom vekke fra eiendom. (se vedlagt lengdeprofil) Ingen elektrisk anlegg plasseres eller monteres lavere enn estimert vannstandstigning.

Overvann :

Overvann ledes til drenerte masser på tomten som fører ned til grunnvannet som blir i samme nivå som bekken. Det er ingen sluk på tomten, en sluk som eventuelt skulle vært tilkoblet kommunal overvannsledning ville følg rør tilbake til bekken. Oppdatert kart viser fall mot drenerte masser, vi installerer en slukrist i overgang mellom garasje platting og planert terreng som skal føre overvann ned i drenert masse på egen tomt.»

Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav er ivaretatt.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

3.10.5 - Til- og påbygg/ ombygging annet > 50kvm	7550	1	7550
3.10.15 - %-tillegg for rammetillatelse (lovendring gir anledning til å velge ett-trinn. Flere trinn gir merarbeid for kommunen) 20%-tillegg	755	2	1510
3.12.3 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	7800	3	23400
3.18.2 - Mangelbrev	1090	1	1090
Totalt gebyr å betale			33550

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. 255/23.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Ingvill Granodd
ingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Runar Olsen

Årvollknausen 3b

4270

ÅKREHAMN

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.