



Bygg-Start As

Dato:

02.03.2023

Hovedgaten 68B

Dokumentnummer: 22/10661-6

4250 KOPERVIK

Deres referanse:

Tommy Andre Bårdsen

Saksbehandler:

Karl Inge Stumo

Vedtak om rammetillatelse - Riving og oppføring av bolig - gnr. 58 bnr. 316 - Søregata 11

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Søregata 11	58	316		
Ansvarlig søker Bygg-Start As Hovedgaten 68B 4250 KOPERVIK	Tiltakshaver Børge Jansen Haldenweg 15, 4515 Oberdorf, Sveits, Ch			
Type tiltak/bygning				
/ Riving enebolig og nybygg enebolig				

Vedtak

- Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. I medhold av Pbl §19-2 er det gitt dispensasjon fra Pbl §11-6 «Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel» jf avstandskrav mot kommunal veg.

Følgende tiltak er godkjent:

Riving enebolig og nybygg enebolig.

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 bekreftelse på frakobling strøm (Haugaland Kraft) og frakobling/plombering vann/avløp (rørlegger).

Søknad og saksopplysninger

Adresse Søregata 11	Gårdsnr. 58	Bruksnr. 316
Bebygd areal (BYA)	87 m ²	
Bruksareal (BRA)	1.etg- 74+ 2.etg 49 m ²	
Vann	Kommunalt vannverk	
Kloakk	Kommunalt avløpsanlegg	
Installert pipe	Ja	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 8.12.2022.

Søknad om ansvarsrett som selvbygger

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Bygg-Start As	SØK Hele tiltaket PRO Ansvar jf. søknad UTF Ansvar jf. søknad	

Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplan
- Planformål: Bolig
- Grad av utnyttning: 50% omsøkt ca 32%
- Møne: Maks 8m plan omsøkt ca 7m
- Takform: Saltak

Avstander

- Avstand til nabogrense: min 2m forøvrig i samsvar med naboerklæringer
- Avstand til nærmeste bygning: Under 8m
- Avstand vegkant: 3m

Lokalisering og høyde plassering

- Minste avstand til nabogrense skal være 2 meter.
- Det foreligger avstandserklæringer fra gbnr. 58 og gbnr. 236+315+316. Avstandserklæringer bør tinglyses.
- Minste avstand til midten av veikant skal være 3 meter.
- Høyden ferdig gulv blir satt til kote + 2,5 moh. Høyden kan justeres opp 15 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 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 §11-6 «Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel» jf avstandskrav mot kommunal veg

Det foreligger positiv uttale fra Sektor Samferdsel, vilkår i vedlagt uttale må ivaretas.

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.

Søkers begrunnelse:

Vi kjøpte nylig boligen i Søregata 11 i den forståelse at den var i så dårlig stand at en erstatningsbolig var det eneste fornuftige. Vi har hatt dialog med Kommuneantikvar under utarbeidelse av fasade, størrelse og plassering av erstatningsbolig for best mulig tilpassing til miljøet i Søregata. Eksisterende bolig stod plassert nesten helt i veikanten. Ny bolig og garasje er trukket 3 m inn fra veikant og vil med det tilfredsstillende siktsoner ved egen inn/ utkjørsel. Plassering av søkt bolig og garasje vil samtidig bidra svært positivt i forhold til brøyting og vedlikehold av Søregata og gjøre det tryggere for myke trafikanter. Alt i alt er fjerning av eksisterende bolig og oppføring av erstatningsbolig og garasje føre til et mye bedre og åpnere gatebilde i Søregata. Søkt tiltak er forøvrig innenfor gjeldende bestemmelser i Kommunedelplan 673 Kopervik. Håper dispensasjon kan gis på dette grunnlag.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt:

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

av veg/fortau. Ny bolig plasseres med betydelig mer avstand til veg enn dagens bolig og hensynene bak bestemmelsen eller lovens formålsbestemmelse anses ikke vesentlig tilsidesatt.



Omsøkt erstatningsbolig kommer betydelig lengre fra vegkant enn dagens bolig

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Ulemper ved dispensasjon fra byggegrense veg er i hovedsak konsekvenser for drift og bruk av veg. Ulempene knyttet til drift og bruk anses som svært små-ny bolig kommer betydelig lenger fra veg enn eksisterende og det er langs denne delen av vegen flere bygg med tilsvarende eller mindre avstand til veg. Fordelene er at tiltakshaver får utnyttet tomten sin bedre samt at det for kommunen er en fordel at drift og bruk av veg blir bedret ved at ny bolig har større avstand til veg. Fordelene anses klart større enn ulempene.

Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at kravene i Pbl §19-2 er ivaretatt og dispensasjon gis.

Vurdering etter naturmangfoldloven

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.

Samfunnssikkerhet

Flom, skred, rasvurdering, havstigning- ny bolig heves til min kote 2.5 m.o.h

Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav er ivaretatt pga byggets alder og miljøet rundt er søknaden oversendt kommuneantikvar som ikke har innvendinger til tiltaket.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

3.10.15-2022 - %-tillegg for rammetillatelse (lovendring gir anledning til å velge ett-trinn. Flere trinn gir merarbeid for kommunen) 20%-tillegg	3390	1	3390
3.12.4-2022 - Dispensasjon fra byggegrense mot veg eller sjø på bebygd eiendom som er regulert til bebyggelse og som ikke krever uttalelse fra andre myndigheter	5600	1	5600
3.10.1-2022 - For bygg med én boenhet	16950	1	16950
3.15.1-2022 - Riving - alle bygg	7900	1	7900

Totalt gebyr å betale	33 840
------------------------------	---------------

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, sjettede ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 261/23.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Karl Inge Stumo
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Børge Jansen

Haldenweg 15, 4515 Oberdorf, Sveits,
Ch

Vedlegg:

Situasjonsplan - Kommuneplankart 58-316

Kommuneantikvarens kommentar

Referat fra befaring Sjøregata 11 58-316

Uttale samferdsel og utemiljø, ny bolig, dispensasjon avstand veg

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.