



Oaland As  
Søre Ferkingstadveg 113  
4274 STOL

Dato: 05.09.2022  
Dokumentnummer: 22/7621-4  
Saksbehandler: Birthe Smistad

## Tillatelse til tiltak - Fritidsbolig - gnr. 1 bnr. 14 snr. 24 - Porsholmen 1

<b>Adresse</b> Porsholmen 1	<b>Gårdsnr.</b> 1	<b>Bruksnr.</b> 14	<b>Festenr.</b>	<b>Seksjonsnr.</b>
<b>Ansvarlig søker</b> Oaland As Søre Ferkingstadveg 113 4274 STOL	<b>Tiltakshaver</b> Porsholmen Utbygging As Postboks 533 4291 KOPERVIK			
<b>Type tiltak/bygning</b> Nybygg / Fritidsbolig				

### Vedtak

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

Dispensasjon fra samme lovs § 12-4, rettsvirkning av reguleringsplan, herunder § 7 om krav til oppføring i grupper, er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Fritidsbolig, seksjon 24 (del av prosjekt 7).

### Søknad og saksopplysninger

Søknad om tillatelse til tiltak.

<b>Adresse</b> Porsholmen 1	<b>Gårdsnr.</b> 1	<b>Bruksnr.</b> 14
<b>Bebygd areal (BYA)</b>	49,7 m <sup>2</sup>	
<b>Bruksareal (BRA)</b>	36,5 m <sup>2</sup> 1. etg. 5,5 m <sup>2</sup> 1. etg. utvendig bod 33,5 m <sup>2</sup> 2. etg.	
<b>Gesimshøyde</b>	5,4 m	
<b>Mønehøyde</b>	7,6 m	
<b>Takform</b>	Saltak	
<b>Atkomst</b>	Via sjø	
<b>Kloakk</b>	Kommunalt avløpsanlegg	

### Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 25. august 2022 med journaldato 25. august 2022.

## Søknad om ansvarsrett

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Oaland As	SØK Hele tiltaket	1
Oaland As	PRO Ansvar jf. søknad	1
Rørmester Kompaniet AS		1
Hage & Maskin AS		1
Oaland As	UTF Ansvar jf. søknad	1
Rørmester Kompaniet AS		1
Hage & Maskin AS		1
Alf Melhus AS		

## Rørleggermelding

Kommunen har godkjent rørleggermelding, se sak 22/6741.

Kart og koordinatliste for ferdig plassering av stikkledninger/avløpsanlegg skal legges ved søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, jf. pbl. § 21-10.

## Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan 2111- Porsholmen – 1/14 m.fl.
- Planformål: Fritidsbolig (FB3)
- Utnyttingsgrad: 80 m<sup>2</sup>, 100 %
- Gesimshøyde: 5,8 m
- Mønehøyde: 9 m

## Lokalisering og høydeplassing

- Høyden på topp plate/grunnmur blir satt til kote +2,0 moh. Høyden kan justeres opp 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 tomte 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 registrert følgende merknader i saken: Gbnr. 1/96 - Merknaden går på bruk av eiendommen 1/36 med kjøring over 1/96 og med spørsmål ang. regulert parkeringssituasjon for bebyggelsen på Porsholmen.

Ansvarlig søkers kommentarer: «Porsholmen Utbygging AS (PU) eier 1/36 og har tinglyst vegrett over naboeiendommen 1/96 for brukarar av 1/36. PU kontakter [nabo] for å informere om bruk av eiendommen. Det vil også informerast om regulert parkeringssituasjon for Porsholmen og bruk av 1/36. Merknaden er vurdert som ikkje relevant for byggesaken.»

Kommunens kommentarer til merknader: Merknad anses ivaretatt.

## Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med reguleringsplan § 7.
- Søkerens begrunnelse:

«Det søkes om dispensasjon frå bestemmelsen i § 7 om at fritidsbustadane skal oppførast i gruppe. Tiltakshaver ønsker å bygge rekka P7, som består av 4 enheter; seksjon 24-27, til 4 stk. frittliggande fritidsbustader i ein gruppering med avstand mellom. Søknaden gjeld for samtlige ubygd seksjoner.

Utforming og plassering er i hovedsak lik som tidlegare godkjente bygningsrekke og er justert i form og uttrykk for å tilby attraktive ute og innerom i større grad enn ei samanhengande rekke tilbyr. Dei 4 fritidsbustadane er lagt innanfor byggeformålet og byggegrensene. Området med fritidsformål for P7 har eit areal på ca 270 m<sup>2</sup> og bestemmelsene tillater inntil 100 % BYA. Dei 4 frittliggande enhetene vil ha eit BYA på ca 170 m<sup>2</sup> og har slik ein vesentleg lavere % BYA enn bestemmelsene opnar for. Det er her ikkje snakk om å «makse ut bebyggelsen» men å gi bebyggelsen betre kvalitet.

Plan og bygningsloven gir anledning til å dispensere frå bestemmelsar gitt i eller i medhald med loven dersom hensynet til bestemmelsen ikkje blir vesentleg tilsidesatt og fordelane er større enn ulempene.

Det er ingen vesentlege ulemper eller negative konsekvensar ved å dispensere frå kravet om samanhengande bebyggelse i gruppe og tiltaket vil gjenspeile bebyggelsen i området elles rundt holmen som utelukkande består av frittliggande bebyggelse. Sett opp mot alternativet med ei samanhengande rekke så kan det vere ein ulempe at ein ikkje fører opp heile gruppa samstundes, men med ein samla plan og utforming av gruppa anser ein dette som ubetydeleg. Bygningsmassen på Porsholmen blir mindre monoton med frittliggande enheter, og med opning mellom bustadane vil det for brukarar av holmen gi meir luft og areal å opphalde og bevege seg på samt at det vil framstå betre estetisk utanfrå. Ein anser fordelane i forbetring av bygningsmassen og betre fordeling av uteareal som vesentleg større enn ulempene og at vilkåra for å kunne gi dispensasjon er til stades.»

### **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: Krav om gruppebebyggelse er satt for å sikre en ensartet utbygging på holmen, med lik stil og utforming.

Det kommer klart fram av planens hensikt at det skal være konsentrert fritidsbebyggelse, altså motsatt av frittliggende, jf. pkt. 1 i planbestemmelsene. Bilder, kart og tegninger av tiltenkt utforming av Porsholmen i planbeskrivelsen gjør det vidare klart at fritidsboligene er ment å skulle være noe annet enn frittliggende, de skal være i grupper.

Det er likevel ikke uvanlig at «grupper» av bebyggelse også kan bestå av flere frittliggende bygninger, samtidig som utforming og stil ellers er i samsvar med øvrig utbygging på Porsholmen. Kommunen er enig med ansvarlig søker at frittliggende boliger kan gi bedre bokvalitet og vidare vektlegges at øvrige krav som eks. bebygd areal og byggegrenser overholdes.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt: Fordelene er store ved at man får bl.a. økt bokvalitet og mer areal å bevege seg på ute. Det vil være en ulempe knyttet til presedens, men kommunen vil gjøre det klart at dispensasjon er vurdert konkret for prosjekt 7, seksjon 24-27, og at eventuelle nye søknader om frittliggende bygninger ikke nødvendigvis kan bygge sin rett på denne dispensasjonen alene.

### **Samlet vurdering**

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt, jf. pbl. § 19-2, og det gis derfor dispensasjon.

### **Vurdering etter naturmangfoldloven**

Forholdet er vurdert i plan.

## Samfunnssikkerhet

Flom: Bygging på Porsholmen; som ligg i flomutsatt område, er utredet og vurdert via ROS-analyse i arbeidet med reguleringsplan. Tiltaket bygges og plasseres i henhold til vurderinger i utredning som også framgår av bestemmelser i reguleringsplanen med angivelse av topp gulv på min 1,9 m.o.h.

## Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav er ivaretatt.

## Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
3.10.1 - For bygg med én boenhet	16950	1	16950
3.12.3 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	7500	1	7500
3.18.2 - Mangelbrev	1050	1	1050

<b>Totalt gebyr å betale</b>	<b>25500</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.

## Kommunen gjør særlig oppmerksom på

- Inngjerding tillates ikke, kun i forbindelse med sikring av badeplass og ilandstigning.
- Felles utendørsareal og de ytterste 2 meterne av bryggekant skal være åpent for allmennheten.
- Konstruksjonen må tåle bølgeoppskylning opp til kote 2,1 moh.
- Elektriske installasjoner må følge gjeldende krav i forhold til høyde over sjø.
- 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.

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

## 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. 1474/22.

Med hilsen

Runar Lunde  
areal- og byggesakssjef

Birthe Smistad  
Saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

**Kopi til:**

Porsholmen Utbygging As

Postboks 533

4291

KOPERVIK

## 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 <a href="mailto:post@karmoy.kommune.no">post@karmoy.kommune.no</a> 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.