



Bolig Partner As Avd Haugesund  
Stølsmyr 20  
5542 KARMSUND

Dato: 03.04.2023  
Dokumentnummer: 23/2269-5  
Saksbehandler: Birthe Smistad

## Tillatelse til tiltak - nybygg enebolig med garasje - gnr. 5 bnr. 414 - Vea

<b>Adresse</b> Vea	<b>Gårdsnr.</b> 5	<b>Bruksnr.</b> 414	<b>Festenr.</b>	<b>Seksjonsnr.</b>
<b>Ansvarlig søker</b> Bolig Partner As Avd Haugesund Stølsmyr 20 5542 KARMSUND	<b>Tiltakshaver</b> Erik Olsen Seldal Blåbærvegen 35 4270 ÅKREHAMN			
<b>Type tiltak/bygning</b> Nybygg / enebolig med garasje				

### Vedtak

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

Dispensasjon fra pbl. § 12-4, rettsvirkning av reguleringsplan, herunder pkt. 3 og 4, er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Nybygg enebolig med garasje.

I medhold av plan- og bygningsloven § 18-2 skal felles avkjørsel opparbeides iht plan.

### Vilkår

- Felles avkjørsel skal være ferdig opparbeidet i henhold til plan før brukstillatelse/ferdigattest.

### Søknad og saksopplysninger

Søknad om tillatelse til tiltak.

<b>Adresse</b> Vea	<b>Gårdsnr.</b> 5	<b>Bruksnr.</b> 414
<b>Bebygd areal (BYA)</b>	277 m <sup>2</sup>	
<b>Antall etasjer</b>	2	
<b>Takform/vinkel</b>	18°-24°	
<b>Mønehøyde</b>	7,5 m	
<b>Grad av utnyttelse</b>	16,4 %	
<b>Vann</b>	Kommunalt vannverk	
<b>Kloakk</b>	Kommunalt avløpsanlegg	
<b>Atkomst</b>	Privat vei til kommunal	

## Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon datert 9. mars 2023 med journaldato 9. mars 2023.

### Søknad om ansvarsrett

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Bolig Partner As Avd Haugesund	SØK Hele tiltaket	1
Bolig Partner As Avd Haugesund	PRO Ansvar jf. søknad	1
Systemair AS		1
SK Betong		1
Rasmus Ytreland AS		1
Badeva AS		1
SK Betong	UTF Ansvar jf. søknad	1
Breitve Murerfirma AS		1
Haugesund Blikk AS		1
Rasmus Ytreland AS		1
Badeva AS		1
Svein O. Vik	Kontroll Ansvar jf. søknad	1

### Rørleggermelding

Kommunen har 09.03.23 godkjent rørleggermelding i sak 23/2283.

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 232 – Del av gnr. 5 Vea vest for FV 852
- Planformål: Bolig
- Utnyttingsgrad: 15 %
- Møne- og gesimshøyde: 1 + sokkeletasje
- Takform: Saltak (220-300 takvinkel, 20-40°)

### Avstander

- Avstand til nabogrense: 2,3 m
- Avstand til nærmeste bygning: > 8 m
- Avstand til midten av vei: Innenfor byggegrense

### Lokalisering og høydeplassering

- Minste avstand til nabogrense skal være 2,3 meter.
- Det foreligger avstandserklæringer fra gbnr. 5/2. Avstandserklæringer bør tinglyses.
- Høyden på topp plate/grunnmur blir satt til kote + 25,0 moh. Høyden kan justeres ned 50 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 reguleringsplan pkt. 3 og 4, hhv. utnyttingsgrad og etasjeantall/høyde.

- Søkerens begrunnelse:

Det søkes om dispensasjon fra pkt. 3 og pkt. 4 i gjeldende reguleringsbestemmelser.

Pkt. 3 gjelder overskridelse av bebyggelsesgrad. Bestemmelsene sier 15 % av tomtens nettoareal, mens omsøkt prosjekt har en tomteutnyttelse på 16,4 %.

Pkt. 4 gjelder økt etasjeantall. Bestemmelsene sier at bebyggelsen skal være i 1 etasje, mens deler av tiltaket søkes bygd med 2 etasjer. Mønehøyde på den delen av boligkroppen som har 2 etasjer er 7,5 m.

Tomta som skal bebygges er på hele 1692 m<sup>2</sup>. Dette er meget stort i forhold til det som er vanlig i nyere reguleringsplaner. Overskridelsen av tillatt areal er såpass liten, at det etter vår vurdering har liten betydning for prosjektet. Huset blir plassert sentralt på tomten, og det gir muligheter for flotte solrike uteplasser i alle himmelretninger. Når det gjelder etasjeantall finnes det flere eksempler i nabolaget på boliger som er bygget over 2 plan. På grunn av de store tomtene i området vil ikke en loftsetasje ha noen påvirkning på solforholdene for naboeiendommene.

### **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 pkt. 3: Hensyn bak bestemmelser om utnyttelsesgrad er i hovedsak å begrense størrelsen på et prosjekt av hensyn til belastningen på omgivelsene, samt ivareta gode uteoppholdsareal på tomta.

Gjeldende reguleringsplan for eiendommen er fra 1978 og viser en utnyttingsgrad på 15 %. Ved oppføring av omsøkt nybygg enebolig med tilhørende garasje vil ny utnyttingsgrad være 16,4 %. Dette er en minimal overskridelse på 1,4 %. En slik utnyttingsgrad er mer i samsvar med, og sågar fortsatt langt under, nyere reguleringsplaner som ofte har en utnyttelsesgrad på 30 % og oppover. Man vil fortsatt ha gode uteoppholdsareal på tomten og det vil ikke bli noe merbelastning på området.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt for pkt. 4: Hensynet bak bestemmelser om høyde er hovedsakelig at estetiske hensyn ivaretas, samt at man sikrer ensartet bebyggelse i et område.

Ut fra tegningsdokumentasjon som viser naboopprikk kan ikke kommunen se at bolig vil virke ruvende i landskapet, sammenlignet med nabobebyggelsen. Videre er det bare deler av tiltaket som søkes i 2 etasjer og kommunen kan etter dette ikke se at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt: Plassering og størrelse på tiltak er godt tilpasset tomten og gir fortsatt gode uteoppholdsareal. Overskridelsen av utnyttingsgrad er minimal. Omsøkt tiltak er moderne, men likevel godt tilpasset område i både høyde og størrelse.

### **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**

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.

### **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	16900	1	16900
3.12.3 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	7800	2	15600
<b>Totalt gebyr å betale</b>			<b>32500</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

- Takutspring og taknedløp må holdes inne på egen eiendom.
- Parkering og snuplass må opparbeides på egen eiendom.
- 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.
- For bygningsdel som kommer nærmere nabogrense enn 4 m 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.

## 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, sjetted ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 429/23.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø  
konst. areal- og byggesakssjef

Birthe Smistad  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

## Kopi til:

Erik Olsen Seldal

Blåbærvegen 35

4270

ÅKREHAMN

## 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 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.
<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.