



Dommersnes Og Larsen As

Dato: 19.04.2023

Norevegen 4

Dokumentnummer: 23/1050-12

5542 KARMSUND

Deres referanse:

Saksbehandler: Ingvill Granodd

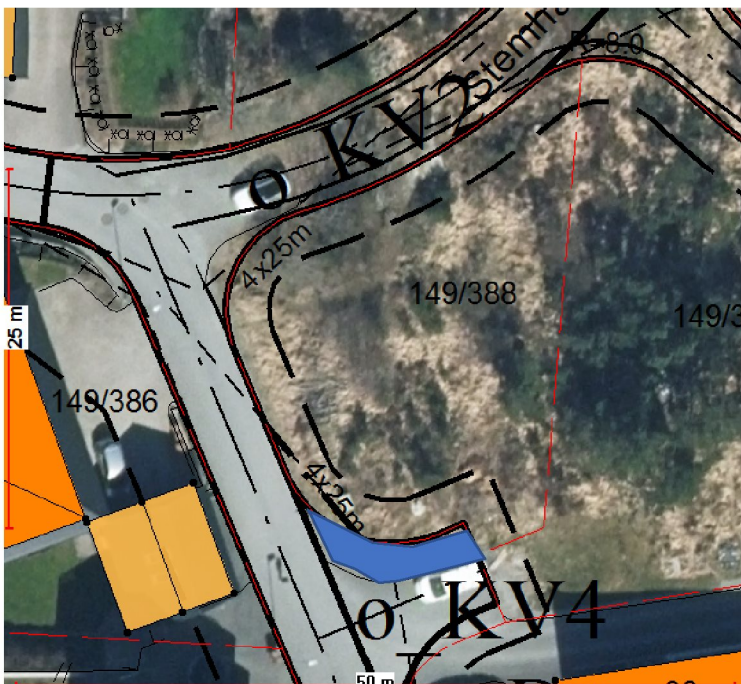
**Tillatelse til tiltak - Oppføring av ny enebolig - gnr. 149 bnr. 388 - Karmøy**

<b>Adresse</b> Karmøy	<b>Gårdsnr.</b> 149	<b>Bruksnr.</b> 388	<b>Festenr.</b>	<b>Seksjonsnr.</b>
<b>Ansvarlig søker</b> Dommersnes Og Larsen As Norevegen 4 5542 KARMSUND	<b>Tiltakshaver</b> Asbjørn Larsen Skuggaberg 41 5545 VORMEDAL			
<b>Type tiltak/bygning</b>				
Nybygg og terrengendring / Enebolig og garasje, forstøtningsmur				

**Vedtak**

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

I medhold av plan- og bygningsloven § 18-1 skal snuhammer o\_KV4 opparbeides i regulert bredde. Se kart under, der arealet er merket med blått.



Det må lages en forenklet teknisk plan som viser oppbygging av veg/snuplassareal. Forenklet teknisk plan skal godkjennes av samferdselssektor før opparbeidingen av snuhammeren starter. Snuplass skal markeres med betongstein i asfalt for å vise grense mellom privat avkjørsel og kommunalt areal. Offentlig snuplass skal ikke benyttes til privat parkering.

Dispensasjon fra regulert byggegrense, takform og høyde på støttemur er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2. Det knyttes følgende vilkår til dispensasjonen:

- Det tillates ikke etablering av mur over 0,5 meter nærmere regulert formålsgrense veg enn 1 meter
- Støpe en vertikal sikringsmur minimum 0,5 meter under bunn av underste ledning, **eller** føre ned fundamentet på bygning/installasjoner minimum 0,5 meter under bunn av underste ledning

Følgende tiltak er godkjent:

- Nybygg enebolig
- Nybygg garasje
- Forstøtningsmur

#### **Vilkår for midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest:**

- Det skal foreligge godkjent rørleggermelding og ferdigmelding for VA-tilkobling.
- Breddeutvidelse av snuplass o\_KV4 skal være ferdig opparbeidet.

#### **Søknad og saksopplysninger**

<b>Adresse</b>	<b>Gårdsnr.</b>	<b>Bruksnr.</b>
Karmøy	149	388
<b>Bebygd areal (BYA), garasje</b>	33,6 m <sup>2</sup>	
<b>Bebygd areal (BYA), bolig</b>	133 m <sup>2</sup>	
<b>Bruksareal (BRA), garasje</b>	28 m <sup>2</sup>	
<b>Bruksareal (BRA), bolig</b>	194 m <sup>2</sup>	
<b>Vann</b>	Kommunalt vannverk	
<b>Kloakk</b>	Kommunalt avløpsanlegg	
<b>Installert pipe</b>	Nei	

#### **Tegningsdokumentasjon**

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon med journaldato 12. april 2023.

#### **Rørleggermelding**

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
- Planformål: bolig
- Utnyttingsgrad: 25 %
- Gesimshøyde: 6 m
- Takform: Mønt tak

#### **Lokalisering og høydeplassing**

- Garasjens minste avstand til nabogrense skal være 0,5 meter.
- Det foreligger avstandserklæringer fra 149/389. Avstandserklæringer bør tinglyses.
- Murens minste avstand til regulert veikant skal være 1,0 meter.
- Høyden på topp plate blir satt til kote +73,6 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.
- 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.
- Ingen deler av tiltaket skal komme nærmere offentlig vann- eller avløpsledning eller gassledning enn 2,0 m. Ved tvil må kommunen kontaktes. Vilkår for fundamentering skal følges.
- **Arbeidet må ikke igangsettes før endelig høyde/plassering av støttemur, bolig og garasje er kontrollert av kommunen.**

### Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med reglene i pbl § 21-3. Det er ikke registrert merknader i saken.

### Tillatelse etter annet lovverk

- Avkjørsel er godkjent av kommunen med hjemmel i veiloven §§ 40-43.

### Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med regulert byggegrense, takform og høyde på mur.
- Søkerens begrunnelse:

*«Det søkes om dispensasjon for:*

*1) Avvik på avstandskrav for veranda (jfr. pbl §29-4). Veranda på huset er plassert 2,3 meter fra tomtegrensa, jfr. vedlagt situasjonsplan. Dette er i strid med tillatt avstand fra nabogrense, gitt av Pbl §29-4 «Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense», hvor det er angitt at avstand til nabogrense minimum skal være 4 meter.*

*2) Avvik på §5 i områdetets reguleringsbestemmelser. Takform er planlagt som pulttak (jfr. vedlagte søknadstegninger), hvilket er i strid med reguleringsbestemmelsene for området, hvor det er lagt opp til saltak.*

*3) Avvik på avstandskrav for støttemur (jfr. pbl §29-4). Støttemur for bearbeidet terreng er 1 meter fra vegkant/tomtegrense, jfr. vedlagt situasjonsplan. Dette er i strid med tillatt avstand fra grense, gitt av Pbl §29-4 «Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense». Iht. Pbl §29-4 skal avstand til nabogrense minimum være 4 meter.*

*4) Avvik på §18 i områdetets reguleringsbestemmelser. Høyde på støttemur er planlagt 2 meter på det høyeste (jfr. vedlagte søknadstegninger), og kan iht. reguleringsplanen dermed ikke bygges.*

*Begrunnelse:*

*1) Verandaen vil ikke utgjøre noen hindring i sikt for noen av naboene, og vi mener derfor at det kan gis dispensasjon for denne.*

*2) Vi mener takformen som er tenkt ikke bryter med det arkitektoniske uttrykket som utviser seg i området.*

*Punkt 3 og 4:*

*Det følger av pbl §29-4 første ledd at kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrenser og friskt blir fulgt. Iht. vedlagt tegning B-254 «Støttemur» og B-256 «Situasjonsplan» mener vi at veglovas bestemmelser er hensyntatt ved at siktsoner er iht. oppgitte krav fra kommunalteknisk norm. Ved snuhammer O KV4 så ser man at siktsonen går over muren, men siden snuhammeren befinner seg på kote 73,5, og muren ikke går over denne kotehøyden så vil den ikke stå i veien for siktsonen. Dermed vil ikke høyden eller plassering bryte med det som er formålet med kravet. Muren tilpasses terreng og utfører en nødvendighet for mest mulig utnyttelse av tomta. Samtidig er det valgte designet for muren gjort med hensyn til å innpasse den mest mulig til omgivelsene.*

*Krav fra sektor «Samferdsel og utemiljø» er at muren har min. avstand på 1m fra vegkant. Dette er ivaretatt, jfr. situasjonsplan.*

*Krav fra VA er at muren minimum har en avstand på 2m fra rør, gitt at man da fundamenterer muren til 0,5m under UK rør. Plassering av mur tilsvarer at min. krav på 2m er overholdt, og muren er planlagt å fundamenteres iht. bestemmelsene fra VA.»*

- Uttale fra sektormyndigheter:

Kommunens samferdselssektor har gitt følgende uttalelse:

*«Sektor samferdsel og utemiljø har følgende merknad. Radius i kryss o KV2 samt snuhammer o KV4 må opparbeides som vist i reguleringsplan. Tilstrekkelig med forenklet plan som viser oppbygging av veg/snuplassareal. Skal godkjennes av samferdsel. Snuplass skal markeres med betongstein i asfalt for å vise grense mellom privat og kommunalt areal. Linjeføring i snuhammer skal markeres og avkjørsel til eiendom 149/388 skal vises plassert ift. eiendom 149/389. Det tillates ikke etablering av mur over 0,5 meter nærmere regulert formålsgrense veg enn 1 meter. J.fr. kommunalteknisk norm kap. 3, 3.11.1.»*

Kommunens VAR-sektor har gitt følgende uttalelse:

*«Støttemur er altfor nær våre kommunale VA-ledninger. Vi kan godta minimum 2 meter fra nærmeste ledning, men med et av følgende krav:*

*Støpe en vertikal sikringsmur minimum 0,5 meter under bunn av underste ledning.*

*Føre ned fundamentet på bygning/installasjoner minimum 0,5 meter under bunn av underste ledning.»*

### **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 byggegrensen:

Hensyn bak bestemmelsen er i hovedsak å ivareta trafiksikkerhet, sikre areal til vedlikehold og evt. utvidelse av veg/fortau.

Garasje, støttemur og veranda bryter byggegrensen mot veg. Siktsonene blir ikke berørt, så tiltaket hindrer ikke sikten. Avstanden skal være 1 m fra regulert vegkant og 2 m fra kommunale VA-ledninger. Kommunen har vurdert at tiltaket ikke hindrer drift og vedlikehold av kommunale anlegg, dersom vilkårene til utforming følges. Hensynet bak bestemmelsen settes derfor ikke til side og dispensasjon kan derfor gis.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt for høyde på muren:

Hensynet bak bestemmelsen er at terrengendringer skal være minst mulige.

Terrengendringene er et resultat av at hus og garasje plasseres øst på tomten for å få uteareal mot sør og vest. Det betyr at atkomsten og bebyggelsen blir på den høyeste delen av tomta. Det er dette som er førende for terrengendringene. Tiltakshaver har redusert sokkelhøyden, terrengendringene og høyden på støttemuren, slik at høyden på muren nå er 2 m i lavpunktet på tomta. Kommunen vurderer dette å være en relativt kort strekning for å gi den vestvendte delen av hagen en brukbar flate. Muren vender mot vegareal og vil ikke være til sjenanse eller fare for naboene. Terrengendringen avtrappes med skråning fra muren. Hensynet bak bestemmelsen settes ikke vesentlig til side og dispensasjon kan gis.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt for takform:

Hensynet bak bestemmelser om gesimshøyde og takform er hovedsakelig at estetiske hensyn ivaretas, samt at man sikrer ensartet bebyggelse i et område.

Tomten ligger inntil den nye delen av feltet, der flate tak er tillatt. Huset overskrider ikke gesimshøyden og vil dermed bli lavere enn det kunne vært med mønt tak. Huset vil derfor ikke bli til større sjenanse for

omgivelsene enn et hus med mønt tak ville vært. Hensynet bak bestemmelsen settes ikke til side og dispensasjon kan derfor gis.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Fordelene med støttemuren og verandaen er at tomten får mer brukbare uteoppholdsareal mot vest og sør. Ulempene er store terrengforandringer.

Fordelene med plasseringen av garasje, støttemur og veranda er at tiltakshaver får en mer effektiv utnyttelse av tomta. Ulempene er at diverse tiltak kommer nær veg og VA-ledninger. Dette får imidlertid ikke konsekvenser for sikkerhet og drift.

Fordelene med flatt tak er at huset blir lavere. Ulempene er at det skiller seg fra nabohusene. Det unngår en imidlertid med at det ligger inntil nytt delområde der flate tak er tillatt.

Fordelene er større enn ulempene og dispensasjon kan gis.

### Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at dispensasjon kan gis på de vilkårene som er nødvendige for å ivareta sikkerhet og drift av veg og VA-ledninger..

### 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.

Forholdet er vurdert i plan.

### Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav er ivaretatt.

### Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
3.10.1-2022 - For bygg med én boenhet	16950	1	16950
3.18.2 - Mangelbrev	1090	1	1090
3.12.3 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	7800	3	23400
<b>Totalt gebyr å betale</b>			<b>41440</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.

## 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. 482/23.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø  
konst. areal- og byggesakssjef

Ingvill Granodd  
ingeniør

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

### Kopi til:

Asbjørn Larsen  
Elin Therese Storesund  
Kurt Erling Sunnanå

Skuggaberg 41

5545

VORMEDAL

## 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.