



Bolig Partner As Avd Haugesund
Stølsmyr 20
5542 KARMSUND

Dato: 27.04.2023
Dokumentnummer: 23/1334-6
Saksbehandler: Birthe Smistad

Vedtak om rammetillatelse - feltmodning av delfelt B1 - gnr. 119 bnr. 546 - Snikvegen

Adresse Snikvegen	Gårdsnr. 119	Bruksnr. 546	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Bolig Partner As Avd Haugesund Stølsmyr 20 5542 KARMSUND	Tiltakshaver Bolig Partner Prosjekt As Avd Haugesund Stølsmyr 20 5542 KARMSUND			
Type tiltak/bygning Byggemodning / vei og lekeplass				

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Dispensasjon fra samme lovs § 12-6, rettsvirkning av reguleringsplan, herunder § 59 om at f_LEK1 skal opparbeides samtidig med o_veg2, og § 49 at o_veg2 opparbeides til like vest for f_LEK1, er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Feltmodning av delfelt B1.

Vilkår

Tiltaket kan ikke settes i gang før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før følgende vilkår er oppfylt:

1. Det skal foreligge godkjent teknisk plan for kommunaltekniske anlegg, veg, vann- og avløp.
2. Kryss mot Snikvegen (o_veg1) oppgraderes slik at stigningsforhold og øvrig utforming er i samsvar med vegvesenets håndbok 017.
3. f_V4-f_V5 skal opparbeides som vist i planen etter kommunens norm.
4. Det skal foreligge ansvarsrett utførende og oppdatert gjennomføringsplan.
5. Tegninger og plan for lek skal være godkjent av driftsavdelingen i kommunen.
6. Det skal foreligge tillatelse etter plan- og bygningsloven til riving av eksisterende bygning på gbnr. 119/43.

Vedtak om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Offentlige arealer skal være overdratt vederlagsfritt til kommunen.
2. Kommunaltekniske anlegg som veg, vann- og avløp skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent teknisk plan.
3. LEK 2 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjente tegninger/plan.
4. Det skal foreligge godkjent rørleggermelding.
5. Det skal foreligge ferdigattest etter plan- og bygningsloven for riving av eksisterende bygning på gbnr. 119/43.

Søknad og saksopplysninger

Søknad om rammetillatelse.

Adresse Snikvegen	Gårdsnr. 119	Bruksnr. 546
Vann	Kommunalt vannverk	
Kloakk	Kommunalt avløpsanlegg	
Atkomst	Til kommunal vei	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 27. april 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

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan 543 – Vestre Mykje
- Planformål: Bolig, frittliggende småhus. Vei og felles lek.
- Grad av utnytting: 40 %
- Byggehøyde: 8 m

Lokalisering og høydeplassing

Dette tiltaket krever utstikking av plassering i plan og høyde.

- Tiltaket skal plasseres i samsvar med godkjent situasjonskart og fastsatt høyde.
- 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 med ansvarlig søkers kommentar:

Eier av gnr. 119 bnr. 199 kommenterer at det er 2 like vedlegg med nabovarselet. Dette stemmer og er kun lagt ved for å få bort en feil i det elektroniske søknadssystemet. Ellers er merknadene fra nabo de samme som kom inn ved søknad om tomtedeling for området.

Eier av gnr. 19 bnr. 545 etterlyser snuplass for søppelbil. Forslag til snuplass er vist i teknisk planer for området som blir innsendt fra firmaet RH - oppmåling og skal behandles parallelt med denne søknad. Han stiller også spørsmål om eksisterende lekeplasser i området. I en radius på 100 m ser det ut som det er 3 lekeplasser + den fjerde som blir opparbeidet internt på B1. I tillegg finnes det en stor ny lekeplass på Snikpynten. I opparbeidelsesperioden for vegstubben o_veg 2 vil vi i samarbeid med Karmøy kommune og graveentreprenør utarbeide planer som sikrer naboer trygg adkomst til sine eiendommer. Leder av sameiet Vestre Mykje stiller spørsmål om krysset der o_veg 2 starter. Her er det inngått avtaler med de berørte eiendommer om grunnnavståelse som vil gi god oversikt i det aktuelle krysset. Dette er et rekkefølgekrav som må innfris i forbindelse med opparbeidelsen av området.

Eier av av 119/264 etterlyser tegning som viser forslag til snuplass for større kjøretøy. Denne blir vist i søknad om teknisk plan som innsendes fra RH - oppmåling AS.

Eier av 119/238 er redd for at byggingen av 5 nye boliger i området fører til støy, dårligere framkommelighet og redusert utsikt. Gjeldende reguleringsplan er fra 1993 og det må forventes at området en gang vil bli utbygd.

Kommunens kommentarer til merknader

Nabomerknader vurderes hensyntatt av ansvarlig søker.

Tillatelse etter annet lovverk

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

Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med reguleringsplan § 59.
- Søkerens begrunnelse:

«Det søkes om dispensasjon fra § 59 i reguleringsbestemmelsene som sier at f_lek 1 skal opparbeides samtidig med o_veg 2 . I tillegg søkes det også om dispensasjon til at opparbeidelsen av o_veg 2 i denne omgang kan avsluttes like vest for f_lek 1. Forslag til "ny" snuplass for søppelbil er vist i søknad om teknisk plan.

Bolig Partner Prosjekt AS har kjøpt området som i reguleringsplanen er vist som delfelt B1. Her planlegges det å bygge 5 mindre eneboliger som vil være passende for 1. gangs etablerere som i dag sliter med å komme inn i boligmarkedet. For å holde kostnadsnivået nede og usikkerhet om videre utbygging i området gjør at det søkes om dispensasjon for § 59 i reguleringsbestemmelsene. Det finnes allerede eksisterende lekeplasser i nærområdet, og ut ifra dette er vi som ansvarlig søker av den oppfatning at etablering av f_LEK 2 internt på feltet skal være tilstrekkelig for å dekke lekeplassbehovet for 5 nye boliger. Den delen av o_veg 2 som vi planlegger å ferdigstille i denne omgang vil gi god og trafiksikker adkomst til delfelt B 1.»

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: Hensynet bak bestemmelsen er å sikre opparbeidelse av lekeplass og veg iht. godkjent reguleringsplan. Dette for å sikre infrastruktur og fellesareal.

Planen er fra 1993, og det er etter dette kommet flere nye planer i området som sikrer tilstrekkelig dekning i forhold til lekeplasser. Krav til fellesareal anses dekket selv om Lek 1 ikke blir opparbeidet, og hensynet bak bestemmelsen blir da heller ikke vesentlig tilsidesatt.

Det er en eiendom som i dag har sin tilkomst fra o_V2, videre en ubebygd tomt. For delfelt B1 vil det sikres atkomst selv om hele o_V2 ikke opparbeides. Det er videre ved denne opparbeidningen sikret bedre atkomst ut til kommunal vei enn dagens situasjon. Veien blir opparbeidet i tilstrekkelig grad til å sikre de hensyn som skal ivaretas.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt: Ved gitt dispensasjon vil man få opparbeidet del av regulert vei til en mye bedre standard og sikret atkomst. Det er usikkert om/når resterende del av vei vil bli opparbeidet og kommunen kan ikke se større ulemper ved gitt dispensasjon.

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 ivare tatt.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

3.12.3 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	7800	1	7800
3.11.3 - Trafikk-/samf.anlegg (VA,veg, parkeringsplass, kaianlegg etc.) (pbl. § 20-1 l)	7500	1	7500
3.10.15 - %-tillegg for rammetillatelse (lovendring gir anledning til å velge ett-trinn. Flere trinn gir merarbeid for kommunen) 20%-tillegg	1500	1	1500
Totalt gebyr å betale			16800

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. 515/23.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Birthe Smistad
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Bolig Partner Prosjekt As Avd Stølsmyr 20
Haugesund, Caroline

5542

KARMSUND

Kristensson, Frank Svendsen,
Joacim Halseid Solesvik, Vidar
Furevik

Caroline Kristensson	Snikvegen 51	5545	Vormedal
Frank Svendsen	Snikvegen 53	5545	Vormedal
Joacim Halseid Solesvik	Snikvegen 41	5545	Vormedal
Vidar Furevik	Krossnesvegen 32	5545	Vormedal

Vedlegg:

Gnr. 119, bnr. 546 - Oppdatert kart med inntegnet veier og snuplass

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.
Retten 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.