



Haugaland Hus As

Dato: 01.08.2023

Småvardane 1

Dokumentnummer: 23/4152-4

4250 KOPERVIK

Deres referanse:

Saksbehandler: Ingvill Granodd

**Vedtak om rammetillatelse - enebolig m/garasje - gnr. 64 bnr. 1582 - Stangaland**

<b>Adresse</b> Stangaland	<b>Gårdsnr.</b> 64	<b>Bruksnr.</b> 1582	<b>Festenr.</b>	<b>Seksjonsnr.</b>
<b>Ansvarlig søker</b> Haugaland Hus As Småvardane 1 4250 KOPERVIK	<b>Tiltakshaver</b> Haugaland Hus As Småvardane 1 4250 KOPERVIK			
<b>Type tiltak/bygning</b> Nybygg / enebolig m/garasje, forstøtningsmurer, atkomstveg og VA-anlegg				

**Vedtak**

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

Følgende tiltak er godkjent:

- Nybygg enebolig m/garasje
- Ny atkomstveg fra kommunal veg over 64/1583 og 64/1582 til 15/167.
- Felles privat ledningsanlegg legges i felles atkomstveg, vist med grønn strek på situasjonsplan.
- Forstøtningsmurer rundt eiendommen, vist med rød strek på situasjonsplan.

**Vilkår**

- I forbindelse med bygging på eiendommen skal det opparbeides møteplass på 64/1583 for biler mot Nonsvardvegen, jf. plan- og bygningsloven § 27-4 og delingstillatelse av 23.02.2021.

Tiltaket kan ikke settes i gang før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Igangsettingstillatelse kan ikke gis før følgende vilkår er oppfylt:

- Det skal sendes inn en målsatt forenklet teknisk plan for opparbeiding av møteplassen, som viser oppbygging av alle lag inkl. asfalt. Planen skal godkjennes av samferdsel og utemiljø.
- Avstandserklæring skal foreligge fra 64/509.

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan ikke gis før følgende vilkår er oppfylt:

- Godkjent rørleggermelding med tilhørende ferdigmelding for VA-ledninger skal foreligge.
- Atkomstveg skal være ferdig opparbeidet

- Murer med høyde over 1 m skal være sikret mot fall.
- Møteplass skal være ferdig opparbeidet i henhold til samferdselssektoren sine krav og overtatt av kommunen.

### Søknad og saksopplysninger

<b>Adresse</b> Stangaland	<b>Gårdsnr.</b> 64	<b>Bruksnr.</b> 1582
<b>Bebyggd areal (BYA)</b>	162,4 m <sup>2</sup>	
<b>Bruksareal (BRA)</b>	186,6 m <sup>2</sup>	
<b>Vann</b>	Kommunalt vannverk	
<b>Kloakk</b>	Kommunalt avløpsanlegg	
<b>Installert pipe</b>	Nei, vannbåren varme	

### Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon med journaldato 9. juni 2023.

Tillatelsen er basert på situasjonsplan med journaldato 28. juni 2023.

### Plangrunnlag

- Plantype: kommunedelplan
- Planformål: Bolig
- Grad av utnyttning: 50 %, omsøkt 25 %
- Møne- og gesimshøyde: 8 m, omsøkt 6,1 m
- Takform: Flatt tak

### Lokalisering og høydeplassing

- Minste avstand fra bolig til nabogrense i sør skal være 1,34 meter. Minste avstand fra støttemur til nabogrensene i nord og sør skal være 0 meter. VA-ledninger skal ligge minst 4 meter fra nabogrensene.
- Det foreligger avstandserklæring fra 64/167, 64/1583 og 64/167. Avstandserklæringer bør tinglyses.
- Høyden på topp plate blir satt til kote + 25,8 moh. Høyden kan justeres opp 20 cm eller 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 høydeplassing på tomta etter at tiltaket er stukket, og kontakte byggetilsynet for godkjenning av høyde og plassering.
- Arbeidet må ikke igangsettes før endelig høyde/plassing er kontrollert av kommunen.

### Opparbeiding av møteplass

I delingstillatelse av 23.02.2021 er det stilt vilkår om opparbeiding av møteplass på eiendommen 64/1583.

Vedtaket er stadfestet av Statsforvalteren og dette vilkåret har ikke blitt endret. Sektor samferdsel og utemiljø har følgende merknad til opparbeidelse av møteplass på Nonsvardvegen.

*«Det skal anlegges en møteplass på Nonsvardvegen, lokalisert til tomt 64/1583.*

*Møteplassen skal dimensjoneres for liten lastebil og skiltes med skilt nr. 524 «Møteplass»*

*Eksisterende avkjørsel skal stenges og kan derfor inngå i opparbeidelsen.*

Det skal sendes inn en målsatt forenklet teknisk plan som viser oppbygging av alle lag inkl. asfalt. Planen skal godkjennes av samferdsel og utemiljø.

Møteplassen skal overskjøtes vederlagsfritt til Karmøy kommune.»

## Nabovarsling

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

Eiere av 64/290, 64/287 og 64/509 har følgende merknad:

«Generelle kommentarer:

- 1) ihht Byggesaksforskriften (SAK10) §5-4 så skal det som del av et nabovarsel fremlegges en situasjonsplan utarbeidet på et situasjonskart kjøpt av kommunen. I mottatt nabovarsel er situasjonsplan en håndskisse og ikke ihht krav i byggesaksforskriften.
- 2) Ihht plan og bygningsloven § 29-4 så skal det som et minimum være 4m avstand fra planlagt tiltak / bolig til nabogrense. Situasjonsplan mottatt (som er en håndskisse) er ikke målsatt, gjør det umulig for oss å vurdere om krav til minimumsavstand er ihht krav i plan og bygningsloven.
- 3) Snitt tegning / terrengprofil er også en håndskisse, noe som gjør det vanskelig for oss å vurdere hvordan uttrykk vil bli.
- 4) Ut fra tegninger som er mottatt så ser det ut som det skal graves ut store deler masse langs skillemur som går langs vår tomt mot utbygger. Ønsker her forståelse for planer rundt hekk og skillemur.

Merknader under er utfra krav / føringer gitt i kommunedelplan 1149\_673

- 1) ihht kommunedelplan 1149\_673 § 2-4 Uteoppholdsareal og lek så skal det i bolig og sentrumsområder sikres tilgang områder for variert lek og aktiviteter for alle aldersgrupper. nærlekeplass skal være tilgjengelig innenfor en avstand på 50m fra bolig. Videre så skal behov for lekeområder ivaretas ifbm den enkelte utbygging. Dette er et aspekt som helt klart ikke er imøtekommet i område rundt Nonsvardsvegen, noe som vi som beboere her ønsker at Karmøy kommune sikrer.
- 2) ihht kommunedelplan 1149\_673 § 2-6 så skal nye boliger utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Felt ved Nonsvardvegen består av boliger med på 50-70tallet. Boligtype skissert i nabovarsel er av type som ikke harmonerer med stil og uttrykk i område.
- 3) Område i Nonsvarden er per nå ikke dekket av en reguleringsplan selv om skisse i kommunedelplan Vedlegg 2 viser krav om reguleringsplan. Karmøy kommune må her gi en uttalelse på hvorfor område ikke er dekket av reguleringsplan.»

Tiltakshavers tilsvare:

- «1. Nye tomter og innkjøring er tinglyst og godkjent, men ikke kommet inn på situasjonskartet hos kommunen.
2. Krav om 4 m avstand til nabogrensen vil bli holdt
3. Terrengprofiler i riktig skala, og er satt i forhold til godkjent privat veg på tomten.
4. I tettbygde strøk vil det aldri være mulig å sikre seg mot innsyn fra den ene eller andre siden. Uteområdet er satt til en naturlig plassering mot vest på tomten.
5. Hekken fjernes, og det blir lagt mur eller naturlig skråning mot naboens mur.
6. I nabolaget finnes flere lekeplasser og idrettsanlegg med alle fasiliteter for lek og aktivitet
7. Å bygge nytt i et etablert boligområde vil føre med seg nye stilarter og modernisering, såfremt det ikke er Verneverdige områder. Det hører til sjeldenheter at det bygges nye boliger med 70-tallslook. Det kan også Nevnes at boligene i området ikke er av én bestemt byggestil, men en variasjon fra flere forskjellige år.»

Kommunens kommentar:

Ansvarlig søker har laget ny situasjonsplan på kommunens kart.

Forstøtningsmurer som er lavere enn 1 m og er plassert minst 1 m fra nabogrensene kan oppføres uten nabosamtykke og søknad, jfr. byggesaksforskriften(SAK) § 4-1 bokstav f, sjette ledd. VA-ledninger og bolig plasseres 4 m fra nabogrensene, der det ikke er avgitt avstandserklæring.

Kommunen vurderer snitt- og profiltegningene å være tilstrekkelig opplysende. De er utført i målestokk.

Eiendommene som bebygges og nabolaget rundt er uregulert, men fastsatt til boligformål i kommunedelplanen for Kopervik. Kommunedelplanen har ikke krav til reguleringsplan for området, men har

noen bestemmelser om utnyttelse og byggehøyder. Kommunedelplanen er vedtatt etter en demokratisk prosess og det er gjort et valg om å unnta enkelte utbygde boligområder fra krav til regulering. Vurderingen er at fortetting kan skje etter kommuneplanens bestemmelser.

Kommunedelplanen har bestemmelser som tillater flatt tak. Det vil derfor bli stilbrudd i disse områdene som ikke har gjeldende reguleringsplaner.

Retningsgivende krav til lekeplass i kommunedelplanen er at det skal være nærlekeplass maksimalt 50 m fra bolig. Kravet blir gjennomført i reguleringsplaner, men her er det ikke krav til regulering. Eiendommen er mindre enn 3 da og det skal bygges færre enn 4 boliger, og da er det ikke krav til regulering verken i kommuneplan eller kommunedelplan. Byggesøknaden er i henhold til gjeldende regelverk og nabomerknadene tas ikke til følge.

### Tillatelse etter annet lovverk

- Ny avkjørsel for tre boliger er godkjent av kommunen med hjemmel i veiloven §§ 40-43. Se vedlagt tillatelse. Krav stilt i avkjørselstillatelsen skal etterkommes.

### 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:

<b>3.10.1 - For bygg med én boenhet</b>	<b>16900</b>	<b>1</b>	<b>16900</b>
3.11.1 - Bygn. tekn. Installasjoner og VA-anlegg, (pbl. § 20-1 a og f)	6500	1	6500
<b>3.10.15 - %-tillegg for rammetillatelse (lovendring gir anledning til å velge ett-trinn. Flere trinn gir merarbeid for kommunen) 20%-tillegg</b>	<b>2340</b>	<b>2</b>	<b>4680</b>
<b>Totalt gebyr å betale</b>			<b>11180</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, sjettede ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 804/23.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø  
for areal- og byggesakssjef

Ingvill Granodd  
ingeniør

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

**Mottaker:**

**Kopi til:**

Andreas Davidsen, Kristian  
Webb Vollan

**Vedlegg:**

Gnr. 64, bnr. 1582 - uttale samferdsel og utemiljø, ny avkjørsel fra 1424 Nonsvardvegen  
Situasjonsplan

## 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.