



North Ark As
Postboks 3
4291 KOPERVIK

Dato: 28.06.2023
Dokumentnummer: 23/3197-8
Saksbehandler: Birthe Smistad

Tillatelse til tiltak - Nybygg enebolig samt teknisk anlegg (VA) - gnr. 4 bnr. 498 - Munkajordvegen 43

Adresse Munkajordvegen 43	Gårdsnr. 4	Bruksnr. 498	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker North Ark As Postboks 3 4291 KOPERVIK	Tiltakshaver Joakim Kristoffersen Austre Veaveg 185 4276 VEAUVÅGEN			
Type tiltak/bygning Nybygg / enebolig				

Vedtak

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

Dispensasjon fra samme lovs §§ 18-1 og 12-4, rettsvirkning av reguleringsplan, herunder § 55, er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Nybygg enebolig samt tekniske anlegg.

Vilkår

- Tilsvarende areal som bolig opptar av midlertidig bygg- og anleggsområde skal settes til disposisjon i anleggsperioden dersom dette er nødvendig.
- Eieren eller brukeren av avkjørselen som tillatelsen gjelder for, har ansvar for at frisikten og andre krav til avkjørselen til enhver tid er oppfylt, jf. vegloven § 43 annet ledd.

Søknad og saksopplysninger

Søknad om tillatelse til tiltak.

Adresse Munkajordvegen 43	Gårdsnr. 4	Bruksnr. 498
Bebygd areal (BYA)	152,6 m ²	
Bruksareal (BRA)	142,2 m ² 1. etasje 127 m ² 2. etasje	
Takform	Flatt	
Høyde	6,1 m	
Grad av utnyttelse	22 %	
Vann	Kommunalt vannverk	
Kloakk	Kommunalt avløpsanlegg, Sævikevik	
Atkomst	Til kommunal vei	
Installert pipe	Ja	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på:

Situasjonsplan, snitt- og plantegninger datert 3. april 2023 med journaldato 4. april 2023.

Fasadetegninger med terrenglinjer datert 12. april 2023 med journaldato 13. april 2023.

Søknad om ansvarsrett

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
North Ark As	SØK Hele tiltaket	1
North Ark As	PRO Ansvar jf. søknad	1
KLW AS		1
KLW AS	UTF Ansvar jf. søknad	1

Rørleggermelding

Kommunen har 29.03.23 godkjent rørleggermelding i sak 23/3033.

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 2055 – Siljeberg og Krokhaugen
- Planformål: bolig
- Utnyttingsgrad: 40 %
- Høyde: 8 m

Avstander

- Avstand til nabogrense: 4 m
- Avstand til nærmeste bygning: > 8 m
- Avstand til midten av vei: Innenfor byggegrense

Lokalisering og høydeplassering

- Høyden på topp plate/ferdig gulv blir satt til kote +20,25 moh. Høyden kan justeres opp eller ned 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/ ferdig gulv.
- 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.
- Arbeidet må ikke igangsettes før endelig høyde/plassering 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. Tillatelsen gjelder forutsatt at tekniske krav er oppfylt.

- Tillatelsen gjelder for følgende formål: Ny avkjørsel fra kv. 1573 Munkajordvegen
- Eier eller brukeren av avkjørselen som tillatelsen gjelder for, har ansvar for at frisikten og andre krav til avkjørselen til enhver tid er oppfylt, jf. vegloven § 43 annet ledd.
- Avkjøringstillatelsen gjelder kun tilknytningspunktet til kommunal veg.

Bruker/eier av angitt eiendom må følge de vilkår som er satt i denne avkjørselstillatelsen.

Privatrettslige forhold med hensyn til nabo- og eiendomsforhold knyttet til bruk og opparbeidelse av avkjørsel, frisiktsoner og adkomstveg, må søker selv ivareta og innhente rettigheter til.

Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med pbl. § 18-1 og reguleringsplan § 55.
- Søkerens begrunnelse:

Tiltaket er en ny enebolig hvor vi søker om dispensasjon fra rekkefølgekrav i bestemmelsene hvor det er krav til å opparbeide snuhammer og bom. Videre krysser boligen et midlertidig formål anleggsområde som vi også søker om dispensasjon fra. Det søkes også om dispensasjon/fravik fra bestemmelsenes §4 hvor bebyggelse skal tilpasses omkringliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til utforming og material/fargevalg.

Vi har følgende informasjon om søknaden:

- Krav til å opparbeide snuhammer og bom vil være kostbart for tiltakshaver og den kostnaden kan være stor nok til at han ikke kan bygge huset sitt. Krav om å opparbeide snuhammer og bom er kommet i forbindelse med ny skole på Vedavågen. Den nye skolen har fått dette kravet og vi mener det vil være urimelig hvis tiltakshaver skal ta andre sine kostnader.
- Boligen krysser et regulert midlertidig anleggsområde. Selv om boligen krysser dette området så vil det allikevel være god plass til å opparbeide snuhammer og bom. Det er ikke umulig at kommunen opparbeider snuhammer og bom før omsøkt tiltak da dette er et krav i den nye skolens tillatelse.
- Tiltakshaver ønsker å bygge en bolig hvor han selv vil være med på utformingen, dette for å tilpasse boligen til hans familie og fremtidig forøkelse. Det vil være uheldig om familien bygger en bolig som de ikke er fornøyd med på grunn av et midlertidig anleggsområde.
- Boligen er plassert lengst mulig mot nord, men allikevel plass til fremtidig garasje nord for boligen. Dette fordi terrenget skråner i sør og det er derfor et ønske om minst mulig grunnarbeid samt unngå høye terrengskråning.
- Når det gjelder tilpasning av bolig til eks bebyggelse så er det litt «øyet som ser» Hovedforskjell er at omsøkt bolig har flatt tak noe som gjør at total byggehøyde er lavere enn eks bebyggelse samt at man får utnyttet to fulle etasjer, en lavere byggehøyde vil være positivt for alle. Det henvises også til annen bolig med flatt tak i samme reguleringsplan.
- Når det gjelder fargevalg så står alle boliger fritt til å velge sin egen farge etter de er

satt opp. Området består av forskjellige fargevalg, vi har valgt en mørk farge som gjenspeiler seg i de fleste nye boliger av denne type og fargen vil ikke være dominerende. Vi mener at boligen ikke vil bli dominerende blant eks. bebyggelse. Naboer er blitt varslet, det foreligger ingen merknad.

- Vi mener at formål bak bestemmelsene ikke er vesentlig tilsidesatt og at fordelene er større enn ulempene, vi håper på dispensasjon.
- Uttale fra sektormyndigheter:
Sektor samferdsel og utemiljø har følgende merknad:

Det søkes om dispensasjon fra opparbeidelse av snuplass inkl. bom på o GS 4.

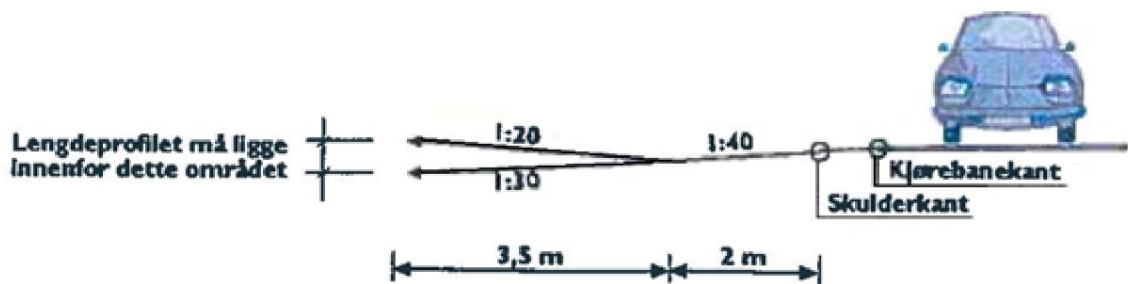
Dispensasjon fra opparbeidelse kan gis da Karmøy kommune vil ivareta dette ifm. etablering av ny barneskole.

Bolig er plassert innenfor regulert anleggsbelte. J.fr. planbestemmelsens §55.

Dette behøver nødvendigvis ikke være negativt, men det stilles som vilkår at det settes av et tilsvarende areal til disposisjon i anleggsfasen dersom dette skulle være nødvendig. Når arbeidet med snuhammer og gang- og sykkelveg er ferdig opparbeidet, tilbakeføres regulert areal.

Avkjørsel.

Avkjørsel skal etableres ihht. kommunalteknisk norm. Se utklipp



Figur 2: Lengdeprofil

For frisikt i ny avkjørsel er det gitt ny uttale fra samferdsel av 27.06.23, denne er sammenfattet under avsnitt «tillatelse etter annet lovverk».

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 opparbeidning av snuhammer og bom: Karmøy kommune sikrer ivaretagelse av dette kravet gjennom fremtidig oppføring av ny barneskole. Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt for reguleringsplan § 55, midlertidig bygg- og anleggsområde:

Bestemmelsen er ment å sikre område for anleggsvirksomhet i forbindelse med veiopparbeidning. Dette er et midlertidig område som skal tilbakeføres etter at opparbeidning er gjennomført. Kommunen vurderer at hensyn bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt så lenge et tilsvarende areal stilles til disposisjon om nødvendig.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt: De dispensasjoner som gis i denne saken er begge «midlertidige» så lenge krav til opparbeiding av snuhammer og bom sikres oppfyllelse i byggesak om ny barneskole og anleggsområde skal tilbakeføres etter endt opparbeiding. Fordelene er at man får bebygd eiendommen i tråd med formål. Fordelene vurderes klart større enn ulempene.

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
3.12.3 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	7800	1	7800
3.12.1 - Dispensasjon fra §18-1 i plan og bygningsloven	23900	1	23900
3.10.1 - For bygg med én boenhet	16900	1	16900
3.18.2 - Mangelbrev	1090	1	1090
Totalt gebyr å betale			49690

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

- Takvann og overflatevann skal ikke ledes inn på naboeiendom eller ut i offentlig veg.
- Parkering og snuplass må opparbeides på egen eiendom.
- Avkjørsel fra kommunal veg skal ha frisktsoner utført og vedlikeholdt i henhold til kommunal vegnorm, (vegnorm ligger på kommunens nettsider).
- Evt. krav i forbindelse med rørleggermeldingen må etterkommes.
- Krav til rømningsveier skal ivretas 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, sjettede ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 887/23.

Med hilsen

Silvia May Stange
areal- og byggesakssjef

Birthe Smistad
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Joakim Kristoffersen

Austre Veaveg 185

4276

VEAVÅGEN

Vedlegg:

Situasjonsplan

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.
Rett 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.