



Hjr Rasmussen Bygg As
Postboks 204

4296 ÅKREHAMN

Dato: 03.07.2023
Dokumentnummer: 22/10029-14
Deres referanse: Ronny Tangen
Saksbehandler: Birthe Smistad

Vedtak om rammetillatelse - Riving og oppføring av enebolig med leilighet og garasje - gnr. 38 bnr. 160 - Grødheimvegen 31

Adresse Grødheimvegen 31	Gårdsnr. 38	Bruksnr. 160	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Hjr Rasmussen Bygg As Postboks 204 4296 ÅKREHAMN	Tiltakshaver Thomas Nordberg Vårønnveien 14 0679 OSLO			
Type tiltak/bygning				
Riving og nybygg / Enebolig				

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Dispensasjon fra samme lovs § 12-4, herunder regulert plassering av bolig, § 6 om utnyttelse, § 8 takvinkel, er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Riving og oppføring av enebolig med leilighet og garasje.

Vilkår

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

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før følgende vilkår er oppfylt:

- Det skal ikke skje inngrep i friområde mot vest (KV. lekeplass) og det skal monteres byggegjerde i formåls grensen før arbeidet starter.
- Det skal foreligge godkjent forenklet teknisk plan for breddeutvidelse av Grødheimvegen fra kryss Grødheimvegen/Trodlaskarvegen til og langs eiendom gbnr. 38/160. Forenklet teknisk plan skal vise oppbygging, lengde og tverrprofil, sammenføring mellom gammel veg og ny utvidelse, asfaltering, overvannshåndtering/nødvendige sandfang.
- Frakobling strøm og VA for bolig som rives skal dokumenteres.
- Det skal foreligge gjensidig tinglyst veirett over begge eiendommer (gbnr. 38/160 og 38/158) for felles avkjørsel inkl. frisktsoner.
- Det skal foreligge erklæring ansvarsrett UTF og oppdatert gjennomføringsplan.

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

1. Breddeutvidelse av Grødheimvegen fra kryss Grødheimvegen/Trodlaskarvegen til og langs eiendom gbnr. 38/160 skal være ferdig opparbeidet og godkjent iht. godkjent forenklet teknisk plan.

Søknad og saksopplysninger

Søknad om ramme som er blitt revidert. Første versjon av søknad fikk nabomerknad, men etter revisjon er det ikke kommet inn nye merknader. Nabomerknad i første omgang anses ivaretatt etter revisjonen.

Adresse Grødheimvegen 31	Gårdsnr. 38	Bruksnr. 160
Bebygd areal (BYA) bolig som rives	100 m ²	
Bebygd areal (BYA) bolig m/leilighet og garasje	317,3 m ²	
Antall etasjer	2	
Bruksareal (BRA)	105 m ² 1. etasje 131,3 m ² 2. etasje 80 m ² leilighet	
Takform/vinkel	Flatt	
Gesimshøyde	6,5 m	
Vann	Kommunalt vannverk	
Kloakk	Kommunalt avløpsanlegg	
Installert pipe	Nei	
Grad av utnyttelse	31 %	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon datert 31. mai 2023 med journaldato 2. juni 2023, og plantegninger mottatt 15.03.23.

Søknad om ansvarsrett

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Hjr Rasmussen Bygg As	SØK Hele tiltaket	1
Hjr Rasmussen Bygg As	PRO Ansvar jf. søknad	1

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan 150 – Syre, del av gnr. 38 - Sjøhaugane
- Planformål: Bolig
- Grad av utnytting: 25 %
- Gesimshøyde: 6 m
- Takform: Saltak med takvinkel mellom 22 og 40 grader

Avstander

- Avstand til nabogrense: 2,19 m – innenfor byggegrense
- Avstand til nærmeste bygning: 9,13 m
- Avstand til veikant: 5,38 – innenfor byggegrense

Lokalisering og høydeplassering

- Minste avstand til nabogrense skal være 2,19 meter. Innenfor regulert byggegrense.
- Høyden på topp plate blir satt til kote + 7,70 moh. Høyden kan justeres opp 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.
- 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 for revidert søknad. Opprinnelig søknad viste bolig over regulert byggegrense mot nabo, og nabo gbnr. 38/312 hadde merknader til innsyn, og da særlig med tanke på 3. etasje. Etter revisjon, med plassering innenfor byggegrense mot nabo og med bolig i 2 etasjer anses nabomerknad for opprinnelig søknad ivaretatt.

Tillatelse etter annet lovverk

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

Karmøy kommune v/samferdsel og utemiljø tillater etablering av avkjørsel som omsøkt. Omsøkt avkjørsel er knyttet til eiendom gnr.38 bnr.160 og 38/158. Tillatelsen gjelder forutsatt at tekniske krav er oppfylt. Tillatelsen er fattet med hjemmel i vegloven §§ 40 og 43, og Forskrift om retningslinjer for behandling av avkjørselsaker for riksveg, jfr. veglova §§ 40 og 41 gitt av Samferdselsdepartementet 26.02.1982 og *Forskrift om alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsler fra offentlig veg gitt av Vegdirektoratet 16.07.1964.*

Vilkår for tillatelsen: Karmøy kommune har etter en samlet vurdering av vegtekniske- og trafiksikkerhetsmessige forhold satt følgende vilkår for tillatelsen:

1. Tillatelsen gjelder for følgende formål: Ny avkjørsel fra kv. 1310 Grødheimvegen til eiendom gnr.38bnr.160 og 38/158.
2. Eierne eller brukerne av avkjørselen som tillatelsen gjelder for, har ansvar for at frisikten og andre krav til avkjørselen til enhver tid er oppfylt, jf. vegloven § 43. Dersom dette ikke skjer, kan avkjørselstillatelsen bli trukket tilbake.
3. Dersom det er etablert overvannsgroft i sidearealet til vegen, skal det anlegges minimum 6 ' kjøresterkt rør, i tilstrekkelig lengde, under avkjørselen.
4. Avkjøringstillatelsen gjelder kun tilknytningspunktet til kommunal veg.
5. Det er ikke tillatt å parkere i frisiktsonen

Brukere/eiere av angitte eiendommer 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 regulert plassering av bolig, regulert utnyttingsgrad, § 7 om høyde og § 8 om takform/vinkel.
- Søkerens begrunnelse:

Regulert plassering:

Regulert plassering av boliger er satt hvor eksisterende boliger ligger. Hensynet bak tanken om regulert plassering, er for å kunne ha kontroll på plasseringen av boliger i området. Omsøkt bolig har hoveddelen av bygget som har 2 etg innenfor regulert plassering. Mestedelen av omsøkt bygg som ligger utenfor den markerte plasseringen har en etasje, og vil etter vår mening ikke være til hinder for omkringliggende bebyggelse. Tomtearealet er på 1087 m². Med en utnyttelsesgrad på 25%, er det også gitt mulighet for å bygge større enn regulert plassering tilsier. Vi kan på bakgrunn av dette ikke se at hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt, og fordelene derfor større enn ulempene, og dispensasjon kan gis.

Utnyttelse:

Omsøkt prosjekt vil ha BYA på 31 %. Bestemmelser for plan har maks 25 % utnyttelse. Hensynet bak bestemmelser om BYA er for å regulere størrelse på boliger i et område. Ettersom gjeldende plan er over 20 år, er dagens standard for utnyttelse høyere. Det er ikke uvanlig med mellom 40 og 50 % BYA. Det er også krav fra sentrale myndigheter om tetthet. 38 % av det bebygde arealet i omsøkt tiltak er bygningsdeler med en etasje. Garasje, bod, carport og terrasse. Vi kan på bakgrunn av dette ikke se at hensynet til planen er vesentlig tilsidesatt, og fordelene derfor større enn ulempene.

Takvinkel:

§ 8 bestemmelsene beskriver takvinkel mellom 22 og 40 grader. Hensynet bak bestemmelsen var for å ha ensartede boliger i regulert område. Vi ser at det også er gitt tillatelser til andre takformer enn saltak innenfor planen. Nyere planer og gjeldende kommuneplan sier ingenting om takform. Vi mener at hensynet til bestemmelsen ikke er vesentlig tilsidesatt, og at dispensasjon kan gis.

Høyde:

Bestemmelse § 7 beskriver at boliger innenfor planen kan ha kjeller, hoved etg og loft, gesimshøyden skal ikke overstige 6 m. Det betyr også at mønehøyden vil bli høyere ved saltak. Med 40 grader takvinkel, og husbredde 8 m, vil mønehøyde bli over 9 m.

Hensynet bak bestemmelser og etasjer og høyder, er for å regulere høyden slik at områder bebygges med noenlunde samme høyde.

Omsøkt bolig har flere høydeforhold. Garasje, carport og boder har en etasje, og kommer ikke over maks gesimshøyde. Hovedhus har gesimshøyde 6,4 m **og inntrekket rom i 3 etg har gesimshøyde på 9,52 m** (kommunens markering, 3. etg er etter dette fjernet).

Ettersom boligen er prosjektert med flatt tak, vil ikke uttrykket på boligen virke høyt. Rom i 3 etg utgjør kun 35 m². På bakgrunn av dette vil ikke boligen bli høyere enn en «tradisjonell» bolig med saltak. Vi ser også at det er gitt dispensasjon for dette i andre saker innenfor planen.

På bakgrunn av dette mener vi at hensynet bak bestemmelsen ikke er vesentlig tilsidesatt, og fordelene derfor større enn ulempene.

- Uttale fra sektormyndigheter:
- På grunn av dispensasjon fra regulert plassering, utnyttingsgrad og høyde så har kommunen vurdert at hensyn til strandsone også blir en del av vurderingsgrunnlaget.

Statsforvalteren i Rogaland har hatt saken til uttale:

«Av hensyn til de nasjonale ansvarsområdene som Statsforvalteren er satt til å ivareta gjennom plan- og bygningsloven, har vi følgende merknader til dispensasjonssøknaden: Tiltaket er innenfor et etablert boligområde, med et større friområde mellom eiendommen og sjøen. Søknaden er nå redusert i forhold til høyde, og dette gjør at eiendommen heller ikke vil være særlig fremtredende fra strandsonen. Vi vurderer at tiltaket ikke vil medføre en økt privatisering eller redusert tilgjengelighet for allmennheten, og at det derfor ikke er i vesentlig i strid med hensynene som ivaretas i plan- og bygningsloven § 1-8.»

Rogaland fylkeskommune har hatt saken til uttale, men det er ikke innkommet merknader.

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 regulert plassering: Formålet med regulert plassering er å ha en viss kontroll på plassering av bygninger på eiendommen. Dette kan ofte være et virkemiddel for å sikre strandsonehensyn. Ny bolig plasseres på regulert plassering, men den strekker seg utover linjene. Sammenlignbare eiendommer i nærområde har også boliger som går utover regulert plassering, men de er innenfor regulert utnyttingsgrad. Hensyn til strandsone mener kommunen vil bli et moment på bakgrunn av dette. Kommunen kan likevel ikke se at hensyn til natur, friluftsliv, kulturmiljø og strandsone blir negativt berørt av omsøkt tiltak. Det er en liten overskridelse, men det er klart at leilighet i tillegg vil føre til noe økt omfang. Vi finner likevel ikke at verken dette økte omfang eller størrelse vil gi en større privatisering enn reguleringsplan og allerede utbygd boligområde gir. Kommunen mener hensynet bak ikke er vesentlig tilsidesatt så lenge man på best mulig måte har plassert bolig i tråd med regulert plassering, innenfor byggegrenser.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt for utnyttingsgrad:

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 reguleringsplaner for eiendommen er fra 2000 og viser en utnyttingsgrad på 25 %. Ved oppføring av nybygg enebolig med leilighet vil ny utnyttingsgrad være 31 %. Dette er en overskridelse på 6 %. En utnyttingsgrad på 31 % vil være mer i samsvar med 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 negativ virkning på omkringliggende bebyggelse.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt for høyde:

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

Omsøkt tiltak er 6,5 m høyde med flatt tak. Dette er en overskridelse på 0,5 m som kommunen ikke kan se er en vesentlig tilsidesettelse av bestemmelsen. Det er fjernet 3. etasje som lå godt over regulert gesimshøyde, og kommunen mener denne justering nå gjør at dispensasjon kan gis.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt for takvinkel:

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

Reguleringsplan angir at bebyggelsen skal ha saltak med 22-40 graders takvinkel. Omsøkt bolig bryter med takormen i planen, men ikke i like stor grad med områdets karakter forøvrig. I tilgrensede områder er kommuneplanens arealdel gjeldende plangrunnlag, og kommuneplanen åpner for flate tak. Det er også gitt dispensasjon for flatt tak for annen bolig i samme rekke.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt: Antall dispensasjoner er gått ned fra 5 til 4 og overskridelsene kan ikke sies å være særlig store, heller minimale. Fordelene er at man får en ny bygningsmasse, tilpasset ny bruk, og med moderne uttrykk. Flatt tak gir videre at boligen får 2 fullverdige etasjer uten at den totale byggehøyden blir altfor stor. Nabohensyn er ivaretatt og vi kan heller ikke se at strandhensyn blir negativt berørt. Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Samlet vurdering

Dispensasjon fra takform og gesimshøyde kan oppleves presedensskapende, men i dette tilfellet er eiendommen og dens plassering vurdert til å tåle denne typen bygning på grunn av nærhet til områder hvor flatt tak tillates og at det allerede er gitt tillatelse til flatt tak for bolig i samme rekke. Det er videre 4 dispensasjoner i en og samme sak, som ikke er helt heldig, men som er vurdert konkret for denne søknaden og hvor det har vært revisjon i tråd med kommunens anbefaling. 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

Tiltaket vil bli plassert på areal som i hovedsak er opparbeidet/har vært bygd på. Det er derfor ikke nødvendig å gjøre vurderinger etter §§ 8-12.

Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav er ivare tatt.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

3.15.1-2022 - Riving - alle bygg	7900	1	7900
3.10.1-2022 - For bygg med én boenhet	16950	1	16950
3.10.2-2022 - Tillegg pr. boenhet	6250	1	6250
3.10.15-2022 - %-tillegg for rammetillatelse (lovendring gir anledning til å velge ett-trinn. Flere trinn gir merarbeid for kommunen) 20%-tillegg	6220	1	6220
3.12.3-2022 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	7500	3	22500
3.12.2-2022 - Dispensasjon fra: Plankrav, byggeforbud §1-8 eller kommuneplan. Gjelder i uregulert område eller områder med plankrav eller som krever uttalelse fra andre myndigheter	15000	1	15000
3.18.1-2022 - Alle andre søknadspliktige tiltak, og mangelbrev - Medgått tid - pr påbegynt time	1050	1	1050

Totalt gebyr å betale			75870
------------------------------	--	--	--------------

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 kvalitets sikring 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. 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 frisisiktsoner utført og vedlikeholdt i henhold til kommunal vegnorm, (vegnorm finnes på kommunens nettsider).
- 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. Alle boenheter skal ha brannslukningsutstyr som kan benyttes i alle rom, jfr. TEK § 11-16.
- For bygningsdel som kommer nærmere nabogrense enn 4m 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, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 925/23.

Med hilsen

Silvia May Stange
areal- og byggesakssjef

Birthe Smistad
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Olaug Moen Selliken	Grødheimvegen 25	4280	Skudeneshavn
Rogaland fylkeskommune	Postboks 130 Sentrum	4001	STAVANGER
Statsforvaltaren i Rogaland	Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER
Thomas Nordberg	Vårønnveien 14	0679	OSLO

Vedlegg:

Revidert situasjonskart
Revidert snitt

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.