



Sivilarkitekt MNAL Leif Larsen AS

Dato: 05.07.2023

Langgata 87

Dokumentnummer: 20/25146-20

4306 SANDNES

Deres referanse:

Saksbehandler: Karl Inge Stumo

## Endringsvedtak - Riving bolig og nybygg leilighetsbygg - gnr. 58 bnr. 222 - Severin Larsens veg 2

### TILLATELSE TIL ENDRING

etter Plan- og bygningsloven § 20-3

Tillatelsen det søkes om avvik eller endring fra	
JP ID: 20/25146	Dato: 6.10.2020

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Severin Larsens veg 2	58	222		
Tiltakshaver				
Garvik Tomteutvikling AS				
Vestheimvegen 15				
4250 KOPERVIK				
Delegert saksnummer: 942/23				
Endringens art				
Parkeringskrav, fasade, innglassing balkonger og dispensasjon trappehus-utvidelse samt materialbruk				

#### Vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven § 20-3 godkjennes søknaden, med;

Tegninger og sit.plan mottatt dato: 27.04.2023

Tidligere godkjente tegninger utgår.

Det foreligger merknader, merknader anses i det vesentligste ivaretatt av søker.

Endringen gjelder:

Parkeringskrav, fasade, innglassing balkonger, endringer planløsninger og dispensasjon trappehus-utvidelse samt materialbruk.

Krav til innbetaling til parkeringsfond reduseres fra 4 til 2 plasser.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra samme lovs § 12-4 «Rettsvirkning av reguleringsplan jf planens byggegrense og bestemmelse om materialvalg

Vilkår i tillatelsen av 6.10.2020 med senere endringsvedtak gjelder også for endringsvedtaket.

Endringen tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, brukstillatelse og ferdigattest.

Sektor areal og byggesak behandler denne sak etter myndighet tildelt sektoren.

### **Ansvar og kontroll**

Det vises til innlevert gjennomføringsplan og tidligere vedtak.

Endring i materialbruk ville vanligvis utløst krav til nytt brannkonsept men det foreligger ikke brannkonsept (utførende for dette ikke valgt) enda for bygget.

### **Beliggenhet og sokkelhøyde**

Det vises til tidligere vedtak.

### **Opplysninger om byggesaken**

#### **Arealplan**

Regulering : R398  
Formål : Blokkbebyggelse

Vedrørende parkeringskrav i plan, dette er formulert noe uklart og kravet til innbetaling til parkeringsfondet endres derfor til 2-plasser som omsøkt.

#### **Endring-trappehus:**

Bebygd grunnflate : 2 m<sup>2</sup>  
Ant. etasjer : 4

### **Nabomerknader**

Det foreligger merknad fra 2 naboer, søker har kommentert nabomerknader:

#### Nabomerknad fra Sameiet Solskiven 1:

*Viser til nabovarsel om fasadeendring.*

*Vi har ingen innvendinger til dette.*

*Vi sendte imidlertid i fjor innsigelser på nabovarsel om disp. for høyde.*

*Ble denne mottatt av dere? Ble disp. godkjent? Uheldig i tilfelle.*

*Vi klagde også på utkjørsel til sterkt trafikkerte Stanglandgata.*

*Jeg ser av deres brev at også utbygger ønsker utkjørsel til Severin Larsens veg, men at dette ikke synes tatt til følge?*

*Spørsmål: vil bygget bli høyere enn Stangalandgata **22A**?*

Svar fra søker:

Søker kan ikke se å ha mottatt merknad, dispensasjonen ble godkjent.

Utkjørsel blir til Stangelandsgata.

Bygget blir 0,6m høyere enn Stangelandsgata 22A

Kommunens kommentar:

Det er uheldig at merknad ikke er kommet inn i saken med dispensasjon for høyde.

Utkjørsel er bestemt i reguleringsplan i 2013 og ikke noe som kan endres i byggesak.

## Nabomerknad fra Gnr. 58, bnr. 224

*Hvilke planer er lagt for skjerming fra vegg og lekeplass samt innsyn til vår hage i Severin Larsens Vei 4? Ser det er skissert et enkelt gjerde i grensen, men ønsker å vite planlagt utforming, egenskaper og utseende på planlagt gjerde/skjerming i grense mellom S.L.Vei 2 og 4.*

Svar fra søker:

*Det er ikke forskriftsmessig behov for støyskjerming mot Severin Larsens veg fra lekeplassen og det er heller ikke utarbeidet noen spesifikk fysisk skjerm fra lavblokkens yttervegg og lekeplass mot innsyn til hagen i Severin Larsens veg 4. Kommer det krav om dette fra kommunen vil vi formidle det videre til utbygger.*

Kommunens kommentar:

Det er ikke særskilt krav til skjerming mot nabo fra blokk eller lekeplass.

### **Dispensasjoner.**

Tiltaket er i strid med reguleringsplanens bestemmelse om materialvalg og planens avgrensning for bygget mot sør og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Det følger av pbl. § 19-2 at «kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov.» Det følger videre av pbl. §19-2 at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensyn i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Søkers begrunnelse dispensasjon byggets utstrekning:

*Søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan 398 –overskridelse av byggegrense*

*Det søkes herved om godkjenning av dispensasjon fra gjeldende plan om overskridelse av byggegrensen med 0,56 m på en lengde av 3,20m for å øke tidligere godkjent trapperom med totalt 1,8m<sup>2</sup> BRA.*

*Begrunnelse:*

*Godkjent trapperom har trekantutformet hvilerepos. Dette er en lite funksjonell reposløsning i boligblokker. Av hensyn til fremtidige brukere, synshemmede inklusive, ønsker utbygger å få tillatelse til å bygge rektangulært trapperom i.h.t. nasjonale føringer.*

*Tiltaket innebærer en overskridelse av reguleringsplanens byggegrense med 0,65m på et sted dette ikke vil ha praktisk negativ betydning for andre funksjoner på tomten.*

*Rektangulært repos er også adskillig mer funksjonelt å benytte til rømning og flytting av større gjenstander som møbler til/fra leilighetene i lavblokken.*

*Med dette som grunnlag anmoder vi at denne søknad om dispensasjon kan godkjennes.*

Vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt:

Planens begrensnig av byggets utstrekning skal i hovedsak sikre nødvendig areal til uteopphold, rekreasjon mm. Endringen er på under 2kvm og hensynet bak bestemmelsen anses ikke vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av om fordelene er klart større enn ulempene:

Ulempene ved dispensasjon er redusert uteareal. Ulempene anses som små da utearealet reduseres med under 2 kvm. Fordelene er en at trappeoppgangen får større hvilerepos som gir bedre brukervennlighet. Fordelene anses klart større enn ulempene.

### Søkers begrunnelse dispensasjon materialvalg:

I planbestemmelsene § 16 står det:

«Yttervegger skal opparbeides med kombinasjon av trekledning og murverk. Balkonger og terrasser kan innglasses. I første søknad om innglassing av balkong/terrasse skal det foreligge en helhetlig plan for utforming som skal gjelde for hele bygget.»

På vegne av utbygger søkes det herved om at bruk av murverk i fasadene kan utgå i sin helhet.

Begrunnelse:

A. Som fasademateriale er murverk vesentlig dyrere enn treytterkledning og fargede sementbaserte fasadeplater vist på vedlagte fasadeforslag

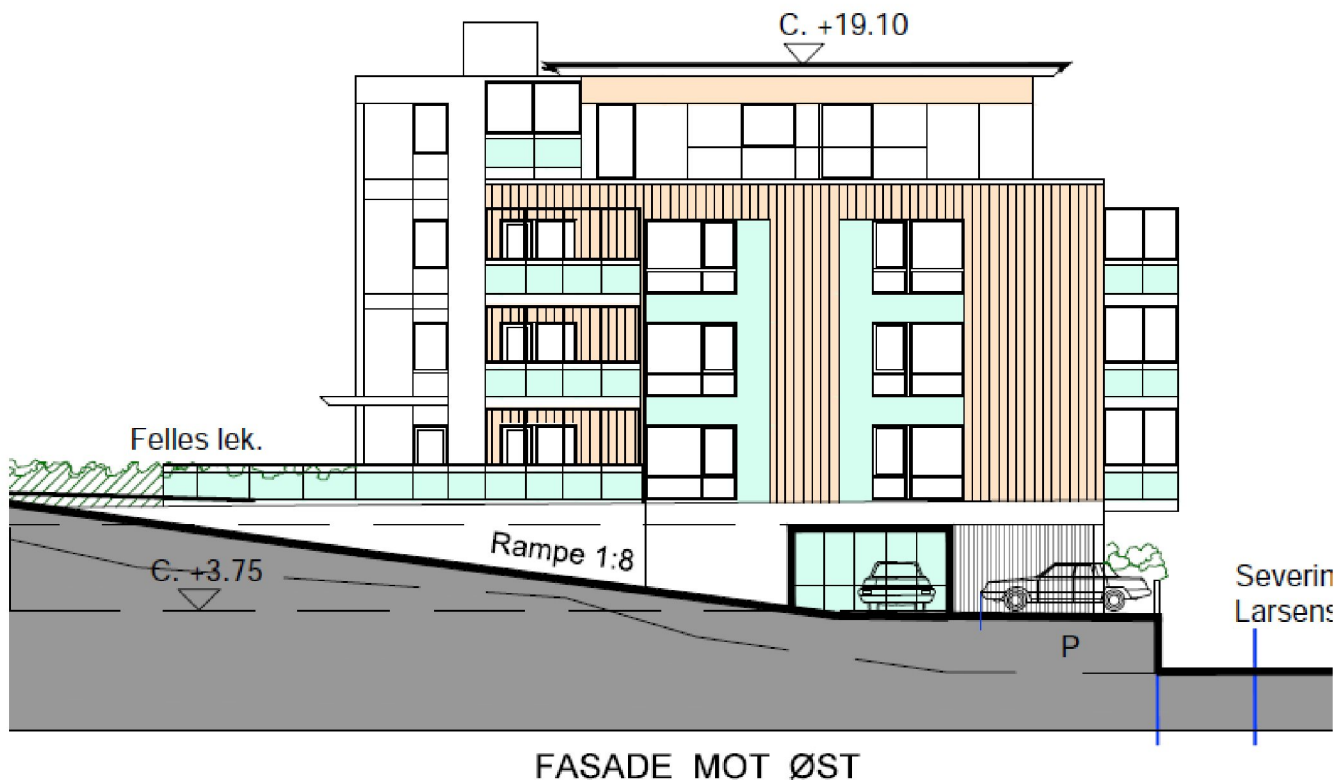
B. Omsøkt leilighetsblokk er et dyrt prosjekt å bygge fordi tomte krever spesiell teknisk stedstilpasning.

Kompenserende tiltak ved ikke å benytte tegl i deler av fasadene

Vedlagte fasadetegninger med bruk av en kombinasjon av innglassede balkonger, treytterkledning og sementbaserte plater i lyse pastellfarger vil redusere lavblokkens monumentale virkning ved en av hovedårene til Karmøy sentrum og gjøre prosjektet estetisk tiltakende.

Vurdering om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt:

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre at bygget ikke får en ensartet materialbruk som forsterket høyden på bygget og har lav estetisk kvalitet. Reviderte tegninger viser et bygg som har 3 hovedelementer i fasaden (tre, glass og sementplater) og hensynene bak bestemmelsen anses ikke vesentlig tilsidesatt.



*Sist reviderte tegninger viser at 3 materialer har en fremstående bruk på byggets fasade .*

Vurdering av om fordelene er klart større enn ulempene:

Ulempene ved dispensasjon anses som svært små da hensikten med bestemmelsen anses oppfylt ved andre løsninger enn konkret bruk av murverk. Fordelene er kostnadsreduksjon for prosjektet, et prosjekt som har vært underveis i 10 år (godkjent plan) men som nå nærmer seg oppstart. Økonomiske forhold tillegges liten vekt i vurderingen men her anses ulempene som svært små og det er samfunnsmessig ønskelig at slike sentrumsnære arealer tas i bruk. Fordelene anses klart større enn ulempene.

## Visuelle kvaliteter

Lovens krav anses ivaretatt også for endringssøknaden.

## Vurdering og konklusjon

Kravene i Pbl §19-2 anses ivaretatt og dispensasjoner gis. Omsøkte endringer godkjennes som omsøkt.

## Varighet og klageadgang

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken. Ønskes tiltaket endret, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen må være godkjent før den gjennomføres.

*Klagefristen er tre uker*

Tillatelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av parter i saken. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

sektor areal- og byggesak har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 942/23.

Med hilsen

Silvia May Stange  
areal- og byggesakssjef

Karl Inge Stumo  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

## Kopi til:

Christian Gangstø	Severin Larsens Veg 4	4250	Kopervik
Garvik Tomteutvikling AS	Vestheimvegen 15	4250	KOPERVIK
Sameiet Solskiven 1 v/Sigve	Stangalandgata 22b	4250	KOPERVIK
Andre Blikshavn			

## Vedlegg:

Tegninger 18.04.2023

## 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>Retten 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.