



Hus28 As

Dato:

04.09.2023

Longhammarvegen 15

Dokumentnummer: 23/4745-6

5536 HAUGESUND

Deres referanse:

Saksbehandler: Ingvill Granodd

## Tillatelse til tiltak - Enebolig med garasje og forstøtningsmur - gnr. 140 bnr. 293 - Osnes

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Osnes	140	293		
<b>Ansvarlig søker</b> Hus28 As Longhammarvegen 15 5536 HAUGESUND	<b>Tiltakshaver</b> Hus28 Prosjekt As Longhammarvegen 15 5536 HAUGESUND			
<b>Type tiltak/bygning</b>				
Nybygg / Tomannsbolig m/garasje, støttemurer og VA-ledninger				

### Vedtak

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

Dispensasjon fra regulert avkjørsel og utnyttelse er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2. Det knyttes vilkår til dispensasjonene.

Følgende tiltak er godkjent:

- Nybygg –enebolig m/garasje
- Omlegging av privat vannledning til 140/84
- Støttemurer

### Vilkår

- Boligen må fundamenteres under overvannsledning, slik at boligen ikke tar skade om overvannsledningen skal skiftes eller repareres. Det vise til grøftetverrsnitt i byggesaken for omlegging av ledningen.
- Det skal monteres byggegjerde i grense mot friområde før arbeidene starter. Det tillates ikke graving eller fylling av masser over grensen til friområdet.

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

- Det skal monteres permanent gjerde i grensen mot friområdet.
- Rørleggermelding og ferdigmelding for stikkledninger fra boligen til kommunalt ledningsnett.
- Rørleggermelding og ferdigmelding for omlegging av vannledning til 140/84.

- Overvannsledning skal være overlevert til kommunen. Det skal være ferdigattest på byggesaken for flytting av overvannsledningen.
- Frisikt (3x25 m) i avkjørsel skal være opparbeidet.
- Det skal være rabatt mellom eiendommen og Osnesvegen for å hindre kjøring utenom avkjørsel.
- Avkjørsel skal ha utforming og stigning i henhold til kommunal norm.
- Det skal foreligge tinglyst rett for 140/84 til å ha vannledning over 140/293.

### Søknad og saksopplysninger

<b>Adresse</b> Osnes	<b>Gårdsnr.</b> 140	<b>Bruksnr.</b> 293
<b>Bebyggd areal (BYA)</b>	200,6 m <sup>2</sup>	
<b>Bruksareal (BRA)</b>	237 m <sup>2</sup>	
<b>Vann</b>	Kommunalt vannverk	
<b>Kloakk</b>	Kommunalt avløpsanlegg	
<b>Installert pipe</b>	Ja	

### Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon med journaldato 16. mai 2023.

Tillatelsen er basert på situasjonsplan med journaldato 4. september 2023.

### Rørleggermelding

Kommunen har godkjent rørleggermelding for omlegging av kommunal overvannsledning. Det foreligger også byggetillatelse for omlegging av kommunal overvannsledning.

### Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan
- Planformål: Bolig
- Utnyttingsgrad: 25 %, omsøkt 29 %
- Møne- og gesimshøyde: 8,5 m over laveste tilliggende terreng, 4,5 m over høyeste tilliggende terreng
- Takform: Saltak

### Lokalisering og høydeplassering

- Minste avstand fra skråninger til nabogrense i nord og sør skal være 0 meter. Minste avstand fra boligen til nabogrensen i nord skal være 1,4 meter. Minste avstand fra forstøtningsmuren i nord til eiendomsgrensen skal være 3 meter. Minste avstand fra vannledning i sør til eiendomsgrensen skal være 2,5 meter.
- Det foreligger avstandserklæringer fra 140/276 og 140/303. Avstandserklæringer bør tinglyses.
- Minste avstand til regulert veikant skal være 5 meter.
- Høyden på topp plate i sokkeletasje blir satt til kote +8,3 moh. Høyden kan justeres 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 tomte etter at tiltaket er stukket, og kontakte byggetilsynet for godkjenning av høyde og plassering.

- Ingen deler av tiltaket skal komme nærmere offentlig vann- eller avløpsledning eller gassledning enn 4,0 m. Ved tvil må kommunen kontaktes.
- 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.

## Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med regulert avkjørsel.
- Søkerens begrunnelse:

*«Prosjektet er tilpasset terrenget på tomta ved at det er bygget et mellombygg mellom hovedhuset og garasjen som henger fast i huset. Formen på huset gir uteareal skjermet for nordavinden. Det fører til at det blir brukt litt mer areal enn reguleringsplanen sier. Men utnyttelsen er lagt under 40 % som er angitt i kommuneplanen for områder avsatt til boliger uten krav til reguleringsplan. Det er vanlig praksis i Karmøy kommune å gi dispensasjon for utnyttelse tilsvarende dette prosjektet.*

*Hensynet bak bestemmelsen er i hovedsak å begrense størrelsen på et prosjekt av hensyn til belastningen på omgivelsene. I dette tilfellet har mellombygget flatt tak som gir mer luft. I sør grenser tomta til friområde.*

*Hensynet bak bestemmelsen er derfor ikke vesentlig tilsidesatt.*

*Fordelen ved å gi dispensasjon er at et prosjekt med god tilpasning til terreng, omgivelsene og til lokalt klima kan realiseres. Det er stor overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.*

*Bakgrunnen for å flytte avkjørselen er at tiltaket er tilpasset universell utforming. Det vil si at brukerne av huset kan ha alle hovedfunksjoner på hovedplanet inkludert garasje. Da vil huset kunne brukes i alle livsfaser. Innkjøring slik den er regulert fører til at inngangen må være i underetasjen som medfører trapper til stue, kjøkken med videre i hovedetasjen. Regulert avkjørsel fører til privat veg som er veldig bratt fram til offentlig veg.*

*Vi antar at plassering av regulert avkjørsel er noe tilfeldig og at det ikke er klare argumenter for at den skal være der den er. Det at avkjørselen flyttes fører dermed ikke til at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.*

*Fordelen ved å gi dispensasjon er at boligen kan være universell utformet og at bratt privat veg unngås. Det har vært utkjøring til offentlig før også da tidligere bruk (regulering) var parkeringsplass.»*

- Uttale fra sektormyndigheter:

*«Karmøy kommune v/samferdsel og utemiljø tillater etablering av avkjørsel som omsøkt. Omsøkt avkjørsel er knyttet til eiendom gnr.140 bnr.293*

*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 trafikksikkerhetsmessige forhold satt følgende vilkår for tillatelsen:*

*1. Tillatelsen gjelder for følgende formål: Ny avkjørsel fra kv. 1601 Osnesbakken til eiendom gnr.140 bnr.293*

*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. Avkjøringstillatelsen gjelder kun tilknytningspunktet til kommunal veg.*

4. Det skal anlegges rabatt mellom eiendommen og Osnesvegen for å hindre kjøring utenom avkjørsel. Rabatten må vises i situasjonskart. Det samme må frisikt (3x25 meter)

5. Det er ikke tillatt å parkere i frisiktsonen

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.

#### **Vurdering:**

Karmøy kommune skal i sin vurdering av etablering/endring/bruk av avkjørsler, vektlegge trafikken på og langs vegen. Det må gjøres en totalvurdering der det tas hensyn til fremkommelighet og trafiksikkerhet på og langs vegen hvor etablering/endring/bruk av avkjørsel finner sted.

Avkjørselen er tilknyttet kv. 1601 Osnesbakken. Fartsgrense på kommunevegen hvor avkjørselen skal plasseres, er 30 km/t.

*I dette tilfellet er det hensynet til universell utforming på ett plan som har vært avgjørende.»*

### **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 plassering av avkjørsel:

Hensynet bak den regulerte avkjørselen er at avkjørsler bør samles i felles avkjørsel, for å unngå for mange avkjørsler til kommunal veg.

En ny avkjørsel på denne strekningen av Osnesbakken har ikke noen stor betydning for trafiksikkerheten, da dette er en rett og oversiktlig strekning. Hensynet bak bestemmelsen settes ikke til side og dispensasjon kan gis.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Fordelene er at boligen får alle funksjoner på ett plan, samt at man slipper å benytte en bratt atkomstveg.

Ulempen er at det blir enda en avkjørsel til Osnesbakken. Dette er imidlertid vurdert å være på en trygg strekning. Fordelene er større enn ulempene og dispensasjon kan gis.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt for utnyttelse:

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.

Eiendommen har gode vestvendte uteområder, verandaer og plass til parkering og manøvrering på egen eiendom. Krav til tiltaket er oppfylt. Selve tiltaket vil heller ikke skille seg ut fra omgivelsene, da området er bebygget med tomannsboliger og har en viss tetthet. Hensynet bak bestemmelsen settes ikke vesentlig til side og dispensasjon kan gis.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Fordelen er at boligen får «alt på en flate». Ulempen er at det blir lite «luft» rundt boligen. Den fyller eiendommen. Dette er imidlertid ikke til stor forskjell fra omgivelsene, så en vurderer fordelene å være større enn ulempene. Dispensasjon kan gis.

### **Samlet vurdering**

For ytterligere å begrense virkningen av en ny avkjørsel til Osnesbakken knyttes det vilkår til dispensasjonen. Avkjørselen skal utformes i henhold til kommunens norm. Avkjørsel skal ha maks bredde på 4 m og et 5 m langt flatt parti ved utkjøringen. Frisikt i begge retninger skal vedlikeholdes. Det skal etableres ikke overkjørbar rabatt mellom gårdsplass og vegen.

Bearbeiding av det bratte terrenget i det relativt smale arealet mellom huset og eiendomsgrensene, krever nøyaktighet. For at det ikke skal gjøres inngrep over grensen og inn på regulert friområde, stilles det vilkår om at det monteres byggegjerde i eiendomsgrensen før arbeidene starter. Byggegjerdet skal stå i hele byggeperioden og før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest skal det monteres permanent gjerde i grensen mot friområdet. Dette må gjøres for å unngå at den høye utnyttelsen og flytting av vannledning ikke medfører inngrep i og privat bruk av friområdet.

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at dispensasjoner kan gis på nevnte vilkår.

### 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.

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:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
3.10.1 - For bygg med én boenhet	16900	1	16900
3.11.1 - Bygn. tekn. Installasjoner og VA-anlegg, (pbl. § 20-1 a og f)	6500	1	6500
3.11.2 - Vesentlige terrenginngrep, støttemurer, støyskjerm etc. (pbl. § 20-1 k)	6500	1	6500
3.12.3 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	7800	2	15600

<b>Totalt gebyr å betale</b>	<b>45500</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 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.

### 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. 1058/23.

Med hilsen

Silvia May Stange  
areal- og byggesakssjef

Ingvill Granodd  
ingeniør

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

**Mottaker:**

HUS28 AS	Longhammarvegen 15	5536	HAUGESUND
----------	--------------------	------	-----------

**Kopi til:**

Hus28 Prosjekt As	Longhammarvegen 15	5536	HAUGESUND
-------------------	--------------------	------	-----------

**Vedlegg:**

Gnr. 140, bnr. 293 - Oppdatert situasjonsplan med regulering

## 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.