



Hjr Rasmussen Bygg As

Postboks 204

4296 ÅKREHAMN

Dato: 20.12.2023

Dokumentnummer: 23/7414-3

Deres referanse:

Saksbehandler: Karl Inge Stumo

## Vedtak om rammetillatelse - riving av eksisterende bolig og oppføring av ny - gnr. 15 bnr. 951 - Strandavegen 71

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Strandavegen 71	15	951		
<b>Ansvarlig søker</b> Hjr Rasmussen Bygg As Postboks 204 4296 ÅKREHAMN	<b>Tiltakshaver</b> Arne Ferkingstad Strandavegen 71 4270 ÅKREHAMN			
<b>Type tiltak/bygning</b> Riving bolig og ny bolig				

### Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Dispensasjon fra pbl §11-6 «rettsvirkning av kommuneplanens arealdel» jf kommunedelplanens bestemmelse om maks byggehøyde er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2. Angående høyde er bolig senket 50cm ihht snitthøyde etter dialog og uttalelse kommunearkitekt.

Følgende tiltak er godkjent:

- Rivning bolig og ny bolig samt mindre terrengendringer og overvannshåndtering på egen eiendom (jf rørleggermelding)

### Vilkår

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

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før følgende vilkår er oppfylt:

- Det skal foreligge bekreftelse på frakobling strøm og vann/avløp og samtykke eventuell panthaver
- Det skal foreligge nødvendige rettigheter for ledninger over nabo(er) for eksisterende trase.
- Det skal foreligge forenklet teknisk plan godkjent av Sektor Samferdsel for merking av snuhammer og lys til snuhammer jamfør uttalelse Sektor Samferdsel(vedlagt)

## Søknad og saksopplysninger

<b>Adresse</b> Strandavegen 71	<b>Gårdsnr.</b> 15	<b>Bruksnr.</b> 951
<b>Bebyggd areal (BYA)</b>	255 m <sup>2</sup>	
<b>Bruksareal (BRA)</b>	234+201 m <sup>2</sup> (1.etasje og 2.etasje)	
<b>Vann</b>	Kommunalt vannverk	
<b>Kloakk</b>	Kommunalt avløpsanlegg	
<b>Installert pipe</b>	Ja	

## Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 09.08.2023 supplert med utdypende informasjon 12.10.2023 og med reviderte tegninger for erstatningsbolig 01.12.2023.



## Søknad om ansvarsrett

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

## Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplan
- Planformål: Bolig
- Grad av utnyttning: 50% omsøkt cirka 11%.
- Møne- og gesimshøyde: Maks mønehøyde 9.0 meter for mønet tak søkt 9.5 meter med mønet tak
- Takform: Saltak 38grader

## Avstander

- Avstand til nabogrense: 9m+
- Avstand til nærmeste bygning: cirka 10m

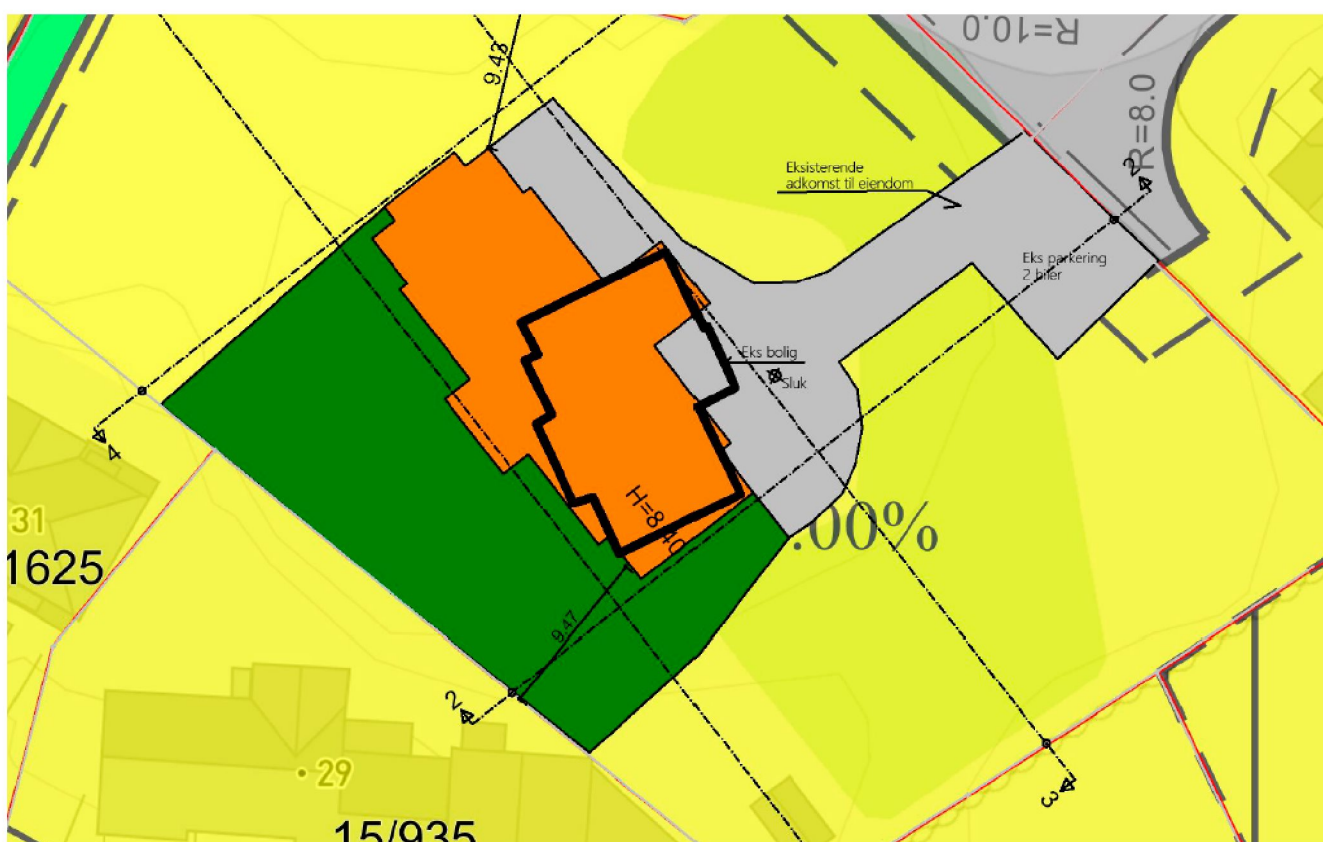
- Avstand til midten av vei: cirka 20m

### Lokalisering og høydeplassing

- Minste avstand til nabogrense skal være 9 meter (mot nord)
- Høyden på topp plate/grunnmur blir satt til kote + 8,20 moh. Høyden kan justeres ned 30 cm av kommunens tilsyn på plassen. Høyden kan ikke justeres opp.

Dette tiltaket krever utstikking av plassering i plan og høyde.

- Tiltaket skal plasseres i samsvar med godkjent situasjonskart og fastsatt høyde topp plate/ grunnmur.
- 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 tomten etter at tiltaket er stukket, og kontakte byggetilsynet for godkjenning av høyde og plassering.



### Nabovarsling

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

### Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med kommunedelplanens bestemmelse om maks høyde boliger 9,0 meter

Det er innhentet uttalelse fra kommuneantikvar:

*Eneboligen på 15/951 er registrert i Sefrak-registeret med byggeår 1860 (jf. Norges bebyggelse) Huset er senere bygget om i flere omganger. Huset er ikke regulert til bevaring gjennom plan, og er i forbindelse med kommunedelplan for kulturminner vurdert til å ha lav verneverdi, kategori C. Huset er ombygget, modernisert og har i tillegg en større brannskade. På bakgrunn av dette har kommuneantikvaren ingen kommentar til riving av bygget.*

Det er innhentet uttalelse fra kommunearkitekt:

*Eiendommen til huset ligger på en høyde, noe som sammen med omsøkt mønehøyde og størrelse på bygningskroppen gjør at huset i utgangspunktet vil fremstå relativt høyt i landskapet. Det er imidlertid flere faktorer som bidrar positivt til fjernvirkningen, som en stedstilpasset arkitektur i utforming og materialbruk, plasseringen inne på en relativt stor eiendom og eksisterende trær rundt huset. Det anbefales at det vurderes å senke mønehøyde noe. Arkitektur og stedsforhold gjør imidlertid at det kan vurderes en mønehøyde noe høyere enn 9m i KDP.*

Saksbehandlers kommentar:

Etter uttale kommunearkitekt og dialog har boligen blitt senket i terrenget og har en høyde på 9,5 meter mot først omsøkt 9,99 meter. Uttale fra kommunearkitekt anses ivaretatt.

## **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.

Søkers begrunnelse:

*Eiendommen ligger innenfor kommunedelplan for Åkrehamn. Mønehøyde i planen er beskrevet til 9m. Hensynet bak bestemmelse om mønehøyde er for å sikre en gruppe bygninger samme karakter. I områder med tett bebyggelse blir dette vurdert som virkemiddel for å skape en helhetlig bygningsmasse. Andre hensyn er å bestemme mønehøyden for å ta hensyn til sol og utsiktsforhold. Dette er også spesielt gjeldene for tett bebygde områder hvor det er viktig å få til gode solforhold på tross av stor tetthet med bygningsmasse. Omsøkt eiendom er på 2570 m<sup>2</sup>. Eiendommen ligger på et høydedrag med åpen horisont mot alle himmelretninger. Eiendommen er bebygd med eldre bolig som er brannskadet. Det er ønskelig for eiere å oppføre ny bolig på eiendommen. Man ønsker å utvide boligen, og mener at omgivelser og tomtens beskaffenhet tillater den boligen som er omsøkt. Eiere har genuine interesser for bolig med tradisjonelt og historisk utseende. Hovedhuset ved omsøkt bolig er en forstørret kopi av eksisterende bolig på eiendommen. Man kan ikke se at solforhold eller utsikt for naboeiendommer forringes grunnet omsøkt tiltak, og man tenker at omsøkt bolig passer inn i kanskje det eldste området i Åkrehamn med bebyggelse. På bakgrunn av at omsøkt bolig ikke legger beslag på solforhold eller utsikt for omkringliggende bebyggelse, samtidig som størrelsen på tomten vil oppta mye av den visuelle størrelsen på boligen og at det allerede ligger en forholdsvis stor bolig på eiendommen, kan vi ikke se at hensynet til bestemmelsen om mønehøyde er vesentlig tilsidesatt, og fordelene er derfor større enn ulempene med dispensasjon.*

Tillegg til dispensasjonssøknad:

*Som vi beskriver i dispensasjonssøknaden for den utvidede mønehøyden, forstår vi at det er mange hensyn til at man benytter seg av maksimumsgrense på mønehøyde. Maks grense for mønehøyde brukes blant annet for å sikre en gruppe bygninger en helhetlig karakter, og for også å kunne ta hensyn til faktorer som utsikt, solforhold, silhuetter osv i områder hvor bygningene ligger tett. Vi forstår også at å dispensere fra slike forhold sitter langt inne, og at man er redd for presedens virkningen dette kan ha. Vi mener at ingen saker er like, og man kan derfor ikke hevde at likhetsprinsippet skal gjelde. Man må se på forholdene rundt tiltaket, og helheten i tiltaket. Området hvor omsøkt eiendom ligger, er en av de første plassene det ble ført opp boliger på Åkra. Fra området hvor boligen skal stå, hadde man utsikt og fritt leide til både havn og innseiling. Man hadde samtidig områder i umiddelbar nærhet til landbruk. Eiendommen hadde fra gammelt av løe som var plassert rett nord for omsøkt bolig. Både fiske og landbruk var næringer som gav inntekt til beboerne av eiendommen. Eksisterende bolig på eiendommen var av staselig karakter fra gammelt av. Boligen ble svært skadet av brann for noen år tilbake. Ettersom boligen står på historisk grunn, har det vært et stort ønske fra eierne at det nye huset skal bygges kunne gjenkjennes som det opprinnelige huset. Det har vært en stor belastning at mye historie forsvant i*



*brannen, og man har derfor brukt lang tid på å finne løsninger som har respekt for det huset som skal erstattes. Etter flere forsøk av forskjellige aktører, har vi nå funnet frem til en størrelse og formel som gir huset de rette proporsjoner og det gjenkjennelige uttrykket, selv om huset er et større hus. Kjelleren er valgt bort, og man har erstattet det arealet i boligens to etasjer.*

*Huset skal føres opp med produkter som gjenspeiler den tidsepoken hvor det originale huset ble oppført. Det skal blant annet benyttes teglsteinspanner med gammel form, ytterkledning skal være høvlet, og behandles med tidsriktig maling. Vinduer skal ha tidsriktig profil fra epoken. Innvendig skal det benyttes brede tregulv, og kakkelovner fra 1800 tallet skal installeres.*

*Hagestuen skal være en sveitser veranda. Gamle sveitser hus har store takhøyder opp til 3,5 m. Dette blir problematisk å gjenskape med begrenset takhøyde. Nye krav til isolasjon gjør også at man sliter med å gjenskape gammelt uttrykk.*

*Eksisterende bolig har synlig grunnmur på 70 cm. Vi har prøvd å gjenskape denne på deler av boligen, men dette går også selvfølgelig også utover mønehøyden på bygget, ettersom det er gjennomsnittlig terreng det skal tas utgangspunkt i.*

*Nye hus senkes til bakkenivå, men det vil bli helt feil for dette huset, og vil gjøre det mindre gjenkjennelig.*

*Eksisterende bolig har gjennom generasjoner vært et flott landemerke ved innseilingen til Åkra. I dag er området rundt bebygget, slik at huset er mindre synlig enn tidligere.*

*Eierne ønsker å gjenskape det landemerket som alltid har vært der med å reise et herskabelig og flott hus på historisk grunn.*

**Her vises adkomsten til boligen fra nord øst. Boligen er omkranset av gamle trær.**



*Huset vil bli omkranset av store og flotte trær på 3 sider som danner et flott bilde av svunnen tid. Det er ingen merknader til prosjektet, og huset vil ikke ta hverken utsikt eller sol fra naboer. Vi mener at i slike tilfeller som dette er sjeldne. Her ønskes det virkelig å bruke ressurser på å gjenskape noe som er viktig for området. Å senke dette huset noe vil ødelegge det som nå kan gjenskapes, samt det vil knapt merkes med tanke på forholdene rundt eiendommen*

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt:

Hensynet bak bestemmelser om mønehøyde er hovedsakelig at man sikrer ensartet bebyggelse i et område og for å redusere påvirkning på tiliggende eiendommer. Eiendommen har i stor grad boliger med saltak som naboer og bygget er godt tilpasset den eldre bebyggelsen den grenser til selv om mønehøyden er høyere:



Bilde (skjerm bilde Google Streetview) fra Strandavegen inn mot omsøkte eiendom- bolig som skal rives/erstattes kan så vidt skimtes bak trærne til venstre for boligen med rødt tak og to skorsteiner midt på bildet-dette bygget er for øvrig regulert vernet, mer om dette bygget senere i saksutredningen. Alle boligene rundt omsøkte eiendom har tak med møne.

Når det gjelder påvirkning av naboeiendommer er avstanden til nabogrensene over 9 meter mens kravet er 4.75 meter. Det er altså god avstand til naboer og påvirkning mht utsikt, sollys etc er mindre enn planens bestemmelser åpner for.

Det er ingen merknader fra naboer.

Hensynene bak bestemmelsen anses ikke vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Ulempene ved dispensasjon er i hovedsak ikke ensartet bebyggelse og negative påvirkninger på naboeiendommene. Ulempene vedrørende ensartet bebyggelse anses som små- eiendommene rundt har bolig med mønet tak, og selv med høyere mønehøyde anses boligen i hovedsak å tilpasse seg bebyggelsen rundt da erstatningsboligen i stor grad følger estetikken fra bestående bolig:





*Bestående bolig (eldre bilde før brann og noe ombygging)*



Ny bolig fra samme vinkel- her ser en tydelig at viktige elementer i arkitekturen er videreført, jf også kommunearkitektens uttalelse: «*Det er imidlertid flere faktorer som bidrar positivt til fjernvirkningen, som en stedstilpasset arkitektur i utforming og materialbruk*»

Ulempene knyttet til påvirkning på naboeiendommene for dispensasjon 0.5 meter høyere enn kommunedelplanens bestemmelser anses som små. Planen åpner for bygninger med 9 meters høyde (mønet tak) og 8 meters høyde (flatt tak) hhv 4.5 og 4 meter fra nabogrense noe som vil gi mye mer direkte påvirkning på naboeiendommens utsikt, solforhold mm enn omsøkt høyde på 9.5 meter 9 meter fra nabogrense.

Fordelene er dels tiltakshavers og dels kulturmiljøet i området. Tiltakshaver får en fordel ved at de får bygget med den høyden de både estetisk og praktisk ønsker seg jamfør redegjørelse. Det anses også at dispensasjonen er en fordel for kulturmiljøet på Åkra. Dispensasjonen muliggjør byggingen av boligen etter at tiltakshaver etter dialog med kommunearkitekt har senket boligen.

Boligen – som er en erstatning for det opprinnelige huset ofte kalt «Pirionhuset» viderefører i stor grad den estetikken den opprinnelige boligen og bygningsmiljøet har hatt- og i stor grad enda har:



Eldre bilde fra tidsmaskinen.no – fremst nærmeste bolig til omsøkte tiltak- denne boligen er vernet i reguleringsplan. Bak det er det et bygg som er revet- og så ser vi taket med de to skorsteinene og litt av nordveggen til «Pirionhuset». Etter kommunens vurdering er det viktig for kulturmiljøet i området at ikke bare de byggene som er regulert bevaring ivaretas, men at ny bebyggelse gir en kontinuitet i arkitekturen. Dette er også synliggjort i detaljene som det redegjøres for i søknaden:

*«Huset skal føres opp med produkter som gjenspeiler den tidsepoken hvor det originale huset ble oppført. Det skal blant annet benyttes teglsteinspanner med gammel form, ytterkledning skal være høvlet, og behandles med tidsriktig maling. Vinduer skal ha tidsriktig profil fra epoken»*

Fordelene anses klart større enn ulempene.

### Samlet vurdering

I forbindelse med dispensasjon er også presedens vurdert. Kommunen er i utgangspunktet restriktive med å dispensere fra høydebestemmelsene. Omsøkte bolig har imidlertid en særegen arkitektur og en avstand til nabogrensen som etter kommunens vurdering gjør at dispensasjon i liten grad vil danne presedens. Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at kravene i pbl §19-2 er ivaretatt og dispensasjon gis.

### 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 ivaretatt jf øvrig saksutredning og uttalelse kommunearkitekt.

### 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>
3.15.1 - Riving - alle bygg	7800	1	7800
<b>3.12.3 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.</b>	<b>7800</b>	<b>1</b>	<b>7800</b>
<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>4940</b>	<b>1</b>	<b>4940</b>

<b>Totalt gebyr å betale</b>			<b>37 440</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, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 1321/23.

Med hilsen

Silvia May Stange  
sektorsjef areal- og byggesak

Karl Inge Stumo  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

## Kopi til:

Arne Ferkingstad

Strandavegen 71

4270

ÅKREHAMN

## Vedlegg:

Fasade mot nord

Fasade mot sør

Situasjonskart

Uttale samferdsel og utemiljø, oppføring av ny bolig

Situasjonskart

## 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.