



PDS Protek AS

Dato: 30.05.2012
Saksbeh: Ove M. Hansen
Saksnr: 11/1578-18
Løpenr: 16942/12
Arkivkode: GNR 114/322
Deres ref:

RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1.

Gjelder:	Nybygg. Enebolig m/garasje
Byggested:	Bjørkevegen, Nordre Eike,
Gnr./Bnr.	114/322
Tiltakshaver:	Oddrun Larsson og Kjell Erik Kleveland
Ansvarlig søker:	PDS Protek AS
Saken er behandlet som delegert saknr.	160/12

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 godkjennes søknaden, vedlagt;

- tegninger, stemplet dato: 28.03.2012
- situasjonskart,
- søknader om ansvarsrett for søker, prosjekterende,
- og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Søknaden gjelder oppføring av enebolig m/garasje.

HTS har i sak 171/11 gitt midlertidig dispensasjon fra PBL § 18-1 og i bestemmelsene i medhold av PBL § 19-2. Dispensasjonen er gitt mot tinglyst erklæring hvor nåværende/fremtidige eiere forplikter seg til å være med på sin andel av omkostningene i opparbeidelse av veg når kommunen måtte forlange det. Det gis også dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser som omfatter utnyttelsesgrad og takvinkel.

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at dispensasjon er gitt, faller dispensasjonen bort.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis dispensasjon fra planens byggelinje mot veg. Det presiseres at kun 0,2 m av boligen syd-vestre hjørne bryter planens byggelinje, det vektlegges at det fortsatt vil være akseptabel avstand til planens siktlinje mot regulert veg. Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at dispensasjon er gitt, faller dispensasjonen bort.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.



Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Ansvarsrettsøknader som dekker prosjektering, utførelse og kontroll av hele tiltaket må innsendes for godkjenning.
2. Gjennomføringsplan for prosjektering og utførelse må innsendes.
3. Det må innsendes rørleggermelding for godkjenning. Ev. krav i forbindelse med rørleggermeldingen må etterkommes.

Teknisk etat behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten.

Beliggenhet og sokkelhøyde:

Omsøkte bolig er vist i en avstand fra eiendomsgrensen:

Det foreligger erklæring fra nabo i nord gnr. 114, bnr. 5 der det bekreftes at terrasse/trapp kan oppføres 1,0 meter fra eiendomsgrensen.

Det foreligger erklæring fra nabo i øst gnr. 114, bnr. 12 der det bekreftes at terrasse/trapp kan oppføres 2,5 meter fra eiendomsgrensen.

Det presiseres at ansvarlig søker må påta seg brannsikring som er i samsvar med TEK § 7-26, jfr. plan- og bygningslovens § 29-4.

Høyde topp plate/grunnmur settes til kote + 35,80.

Høyden kan justeres +/- 50 cm av vår kontrollør på stedet.

Dette tiltak krever utstikking av beliggenhet i plan og høyde. Tiltaket må plasseres i følge godkjent situasjonskart og i følge fastsatt sokkelhøyde. Utstikking av beliggenhet skal utføres av foretak med ansvarsrett for dette. Dersom annet firma benyttes enn kommunens egen oppmålingsavdeling, skal koordinatene for alle hjørnene sendes inn til kommunens oppmålingsavdeling for ajourhold av det digitale kartverket. Ansvarlig søker må markere godkjent høydebeliggenhet på salinger på tomten etter at tiltaket er utstukket, og kontakte bygningskontrollen for og godkjenning av høyde.

Det forutsettes at ingen deler av tiltaket kommer nærmere gassledning eller offentlig vann- eller avløpsledning enn 4 m. Ved ev. tvil må det tas kontakt med VAR-avdelingen.

Arbeidet må ikke igangsettes før endelig høyde er fastsatt av kontrollør.

Tekniske krav:

Det vises til innlevert gjennomføringsplan for prosjektering.

Prioriterte myndighetskrav:

Det stilles følgende krav i henhold til lov og forskrifter:

Takvann og overflatevann skal ikke ledes inn på naboeiendom eller ut i offentlig veg.

Ev. krav/pålegg i forbindelse med avkjørsel fra offentlig veg må etterkommes, jfr. PBL § 27-4.

Parkering og snuplass må opparbeides på egen eiendom.

Garasje skal være skilt fra resten av bygningen med bygningsdel som er så tett at eksos ikke trenger gjennom, jfr. TEK § 11-8. Dør må være særskilt tettsluttende.

Dersom vann- og avløpsledning skal framføres over annen eiendom, ev. tilknyttes privat anlegg, skal nødvendig tillatelse fra aktuell eier dokumenteres, jfr. PBL §§ 27-2 og 27-1.

Avkjørsel fra kommunal veg skal ha frisiktsoner utført og vedlikeholdt i henhold til kommunal vegnorm, jfr. vedlegg.

Bygningsdel som kommer nærmere nabogrense enn 4 m må det treffes tiltak for å hindre spredning av brann mellom byggverk, jfr. TEK 11-6.

Vindu over 1. etasje skal ha forskriftsmessig barnesikring, jfr. TEK § 12-20.

Balkongrekkverk skal utformes i h.h.t. TEK § 12-17.

Før det gis ferdigattest skal uteoppholdsarealer utformes slik at fare for personer unngås, jfr. TEK § 8-4.

Bygningen skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak i h.h. til TEK § 13-5.

Ansvar:

Funksjoner og fagområder som definert i gjennomføringsplanen er belagt med godkjenning av ansvarsrett i samsvar med tiltaksklassen.

Kontroll:

Kontroll med prosjektering og utførelse utføres som kvalitetssikring i samsvar med plan- og bygningslovens Kap. 24.

Samsvarserklæringer med tilhørende sjekklister skal være på arbeidsstedet.

Avfall:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens(PBL) § 29-8 og teknisk forskrift Kap. 9 skal tiltak i PBL Kap. 20 tilfredsstillende krav til forsvarlig avfallshåndtering. Håndtering av avfallet skal dokumenteres ved kvittering fra deponiplass eller som del av virksomhetens internkontrollsystem.

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres. Fristene kan ikke forlenges.

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsbestemmelser skal følges såfremt ikke særskilt dispensasjon er gitt.

Rammetillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av protesterende naboer, og øvrige definerte parter i saken.

Med hilsen

Kjell B. Gilje
forvaltningssjef
e.f.

Ove M. Hansen
saksbehandler

Kopi til:
Oddrun Larsson og Kjell Erik Kleveland Sjuradalsvegen 19, 4262 AVALDSNES

SØKNAD OM TILLATELSE TIL OPPFØRING AV ENEBOLIG M/GARASJE, GNR. 114, bnr. 322 – NORDRE EIKE.

AREALPLAN

Regulering : Hest – plan 512
Formål : Bolig
Grad av utnyttelse : U = 0,15

TEKNISKE ANLEGG

Utslipp : Kommunalt utslipp mrk. 12.2
Atkomst : Regulert veg ikke opparbeidet.

BOLIG

Bebygd grunnflate : 210,5 kvm er oppgitt
Ant. etasjer : 2
Takform/vinkel : Flatt tak

DISPENSASJON

Det søkes om dispensasjon fra planens byggelinje mot regulert veg. Det framgår av dispensasjonen at kun 0,2 meter av boligens sør-vestre hjørne bryter planens byggelinje. Det vektlegges at det fortsatt vil være akseptabel avstand til planens siktlinje mot regulert veg. Dispensasjonen godkjennes i samråd med driftssjefen.

HISTORIKK:

Oppføring av enebolig m/garasje ble avslått i sak 733/11 med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 12-4 og 18-1.

Vedtaket i sak 733/11 ble påklagd. - HTS fattet følgende vedtak i sak 171/11.

”Hovedutvalg teknisk gir dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 18-1 med medhold i samme lovs § 19-2. Det gis også dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser om utnyttingsgrad og takvinkel. Det forutsettes at det tinglyses erklæring om deltagelse i kostnad og vegutbygging når dette skjer” Det gis midlertidig dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-3 fra samme lovs § 18-1 om at veg skal være opparbeidet i samsvar med godkjente planer som grunnlag for byggetillatelsen.

Refusjonsbeløpet fastsettes i samsvar med bygningslovens refusjonsbestemmelser.

Erklæringens ordlyd skal være i samsvar med avtaletekst.

Avtaletekst:

Eier av gnr. 114, bnr. 322 forplikter seg herved til å være med på sin andel av omkostningene i opparbeidelse av veg, jf reguleringsplan nr. 512, når kommunen måtte forlange det, jf saksnr. 171/11.

Gnr. 114, bnr. 322 er refusjonspliktig, jf plan- og bygningslovens § 18-6 tredje ledd.

Erklæringen er bindende for nåværende og fremtidige eiere av eiendommen.

Denne erklæring skal tinglyses som hefte på gnr. 114 bnr. 322 i Karmøy kommune.

Erklæringen kan ikke avlyses uten tillatelse fra Karmøy kommune.”

Det foreligger tinglyst erklæring datert 19.04.2012.

Teknisk sjefs samlede vurdering

Teknisk sjef viser til vedtaket i HTS sak 171/11, hvor HTS har gitt midlertidig dispensasjon fra PBL § 18-1 og planbestemmelsene, mot tinglyst erklæring hvor nåværende eier/fremtidige eiere forplikter seg til å være med på sin andel av omkostningene i opparbeidelse av veg når kommunen måtte forlange det.

Tinglyst erklæring foreligger datert 19.04.2012.

Klageadgang:

Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til å klage vedtaket inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.