

Karmøy Kommune  
Teknisk Etat v/ Ove M. Hansen  
Rådhuset  
4250 KOPERVIK

13.09.11

## **KLAGE PÅ VEDTAK FOR EIENDOM 114/ 322**

saksnr: 11/ 1578-4, delegert saksnr: 733/11

Viser til brev datert 16.08.11 der søknad om tillatelse til tiltak avslås. Brev ble mottatt av ansvarlig søker og tiltakshaver den 24.08.11.

Vedtaket er som følger:

**“I medhold av gitt delegasjonsmyndighet avslår teknisk sjef oppføring av enebolig. Søknaden er i strid med planbestemmelsens §§2, 4 som omfatter utnyttelsesgrad, takvinkel og takform. Deler av boligen bryter også med planens byggelinje mot veg. Det søkes også om fritak (dispensasjon) for opparbeidelse av regulert veg mrk. D i plankartet.**

**Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-4 og 18-1. Teknisk sjef finner på grunnlag av konkret vurdering ikke å kunne dispensere i dette tilfellet, jfr. Samme lovs § 19-2.”**

§ 2 Planbestemmelser 512 HEST:

**“Bortsett fra garasjer til boligene, tillates bare frittliggende eneboliger oppført. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige  $U = 0,15$ .”**

Planbestemmelsene er stadfestet 30.05.1980, med siste revidering 29.04.1992.

Planbestemmelsene er 31 år gamle, og siste revisjon ble gjort for 19 år siden.

Planbestemmelsene er således utdatert i forhold til gjeldene normer om fortetting og utnyttelsesgrad. Kommunen har siste årene ønsket en fortetting av boligområdene, og de fleste planbestemmelser for frittliggende eneboliger i kommunen opererer med en utnyttelsesgrad på 25%. I tillegg godkjennes en garasje på 35m<sup>2</sup> som ikke medregnes utnyttelsesgraden.

§ 2.B i samme bestemmelser operer med utnyttelsesgrad på 25%, og garasje på 35kvm i tillegg.

Dette viser at kommunen har tillatt høyere utnyttelse i nærområdet for nyere bebyggelse. Tomten ble skilt ut fra eiendom 114/12 i 2007. Da kommunen godtok fradeling av eiendom, gav dette et signal om at man ønsket fortetting. Dermed er det naturlig at denne eiendommen forholder seg til bestemmelser der det gis rom for fortetting.

Den høye utnyttelsesgraden skyldes ikke at boligen er større i grunnflate enn omkringliggende bebyggelse. Den skyldes at tomten er mindre enn omkringliggende eiendommer. Boligens størrelse skiller seg derfor ikke ut i forhold til nabobebyggelsen.

Hensikten med utnyttelsesgrad er å sikre tilstrekkelig med utendørs oppholdsareal. Den høye utnyttelsesgraden på eiendommen skyldes delvis stort takoverbygg på terrasse. Taket gjør at man kan oppholde seg utendørs selv i regnvær, noe som er svært gunstig i vårt klima. Dermed fører ikke den høye utnyttelsesgraden til redusert utendørsoppholdsareal, men til økt bruk av dette ved at det er under tak.

Utnyttelsesgraden har ikke ført til protester fra naboer. Omsøkte tiltak ligger i et område med mye større tomter enn på nyere felt, slik at det vil fremdeles være godt med luft mellom bygningene i området.

Ber derfor om at dispensasjon innvilges, da fordelene er klart større enn ulempene ved at man sørger for fortetting. Boligen bryter heller ikke med omkringliggende bebyggelse når det gjelder volum og skala.

Kommunen har tidligere gitt dispensasjon fra de samme bestemmelsene (se vedlegg A).

§ 4 Planbestemmelser 512 HEST:

**“Bebyggelsen skal oppføres i en etasje. Hvor terrenget ligger til rette for det kan bygningsrådet tillate innredning av sokkeletasje. Gesimshøyden skal dog ikke overskride 3,5m fra tilstøtende eksisterende terrengs høyeste punkt.**

**Bebyggelsen skal ha sadeltak eller valmtak men ikke under 15 ° og ikke over 30° takvinkel.”**

Boligen er prosjektert med flatt tak. Da eiendommen er fradelt i et etablert boligområde, var det svært viktig å ta hensyn til nabobebyggelse. Tomten var tidligere hageareal, og ny bebyggelse vil få konsekvenser for siktlinjer og solforhold for naboeiendommer. Man valgte derfor å utnytte topografien på eiendommen, og etablere en sokkeletasje, slik planen gir åpning for. Man har også valgt å integrere garasje i bolig, og nytte garasjetaket til terrasse. Dermed får man utnyttet arealet to ganger, og man komprimerer bygningsmassen på eiendommen.

Det flate taket gjør at boligen blir lavere enn om man hadde valgt saltak, noe som er til stor fordel for nabobebyggelse. (se vedlegg B). Samtidig harmonerer de horisontale linjene i terrenget, og gir boligen et lavmælt, og tidløst uttrykk.

Flate tak nyttes ofte i moderne arkitektur. Ansvarlig prosjekterende syntes det var det viktig at boligen gjenspeiler den tiden det er bygget i, samtidig som det skulle ha et tidløst preg, da det lå i et etablert boligområde. Boligen fremstår modernistisk, men samtidig tidløs med sine assosiasjoner til funksjonalismen som hadde sin storhets tid i 1920-30-årene. Dette gjenspeiler også materialvalget; der man har gått for høy kvalitet som krever minimalt med vedlikehold; pusset mur, teglstein og innslag av tre.

Det finnes ikke et homogent uttrykk når det gjelder takvinkel i området. Det kan se ut som om eiendom 114/11 har spissere vinkel enn det som anbefales i bestemmelsene, mens eiendom 114/106 har en flatere vinkel enn det som anbefales. (se fotografi under)



Omsøkte tiltak vil derfor ikke skape disharmoni i området, og takvinkelen gjør at utsikten blir bedre for bakenforliggende bebyggelse. Ber derfor om at dispensasjon likevel innvilges, da fordelene med dispensasjonen er klart større enn ulempene.

Kommunen har tidligere gitt dispensasjon fra de samme bestemmelsene (se vedlegg A).

### **Bryting av byggelinie mot veg**

Takoverbygg i forbindelse med inngang reduseres slik at det ikke bryter med byggegrense.

## Dispensasjon for opparbeidelse av regulert veg merket D i plankartet.

For å oppgradere adkomstveien Bjørkevegen slik at den er i samsvar med reguleringsplanen, kreves en rekke tiltak:

- overvannsledning til sjø
- brannkummer
- lyktestolper
- ny asfaltering

Disse kravene utgjør store utgifter for tiltakshaver. I avslaget viser teknisk sjef til at området er regulert til byggeområde for frittliggende boligbebyggelse som kan gi fordeling av kostnader for flere eiendommer. Ansvarlig søker stiller spørsmål ved dette utsagnet. Eneste ubebygde tomt i området som vil nytte samme adkomstvei er 114/323. En refusjonsordning vil derfor bli vanskelig.

Andre eiendommer i området har fått ferdiggattest for sine bygg, uten at det er kommet pålegg om oppgradering av vei.

Tomten ble fradelt fra eiendom 114/12 i 2007 (saksnr.: 07/347-2; delegert saksnr.: 138/07. se vedlegg B).

I vedtaket står det følgende om teknisk anlegg:

*"Parsellen får atkomst fra kommunal veg. Det ligger kommunalt vann- og avløpsanlegg i området."*

I vurderingen står det:

*"I henhold til §63 i plan- og bygningsloven (pbl) skal eiendommen ikke deles eller opprettes på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot lov, forskrift, vedtekt eller plan. Omsøkte parsell er i reguleringsplanen avsatt til boligformål. Teknisk sjef kan derfor ikke se ulemper eller uoverenstemmelser med lover og forskrifter ved å tillate deling som omsøkt. Fradelingen er i samsvar med arealanvendelsen i reguleringsplanen."*

Det er her ikke nevnt at en forutsetning for oppføring av bolig, medfører opparbeidelse av kommunal veg. Kostander i denne forbindelse kom derfor helt overraskende på tiltakshaver. Utgifter i forbindelse med overvannsledning til sjø, gatelys, brannkummer etc. er av en slik størrelse at det ikke er økonomisk forsvarlig for tiltakshaver å gjennomføre prosjektet.

Kommunes slår dermed beina av seg selv når den oppfordrer til fortetting, men gjør det praktisk umulig å gjennomføre.

Omsøkte tiltak gjelder en enebolig, og verken trafikkmonster eller tekniske anlegg vil bli nevneverdig endret ved oppføring.

Samtidig arbeider Statens Vegvesen med utbedring av krysset mellom veg D og veg A. Det ville derfor være meningsløst for utbygger å gjøre utbedringer på vei A, dersom Statens Vegvesen planlegger endringer på deler av veien i nær fremtid.

Fordelene ved å gi dispensasjon fra plankravet er i dette tilfellet større enn ulempene:

Man sørger for bebyggelse og fortetting på allerede fradelt tomt. Tomten står i dag brakk, og er til sjenanse for nabobebyggelse. Naboer er positive til at eiendommen endelig skal opparbeides. Trafikkmonstret og belastning av tekniske anlegg vil være minimal, og dermed ikke være til ulempe for omgivelsene.

Håper med dette at søknaden kan vurderes en gang til, og at vedtaket omgjøres slik at tiltaket godkjennes.

haugesund 13.09.11,

• k a t a r s i s



Hans søkt ut 16/9-2009  
*[Signature]*

BYGGDETALJ AS  
Sivblomvegen 6

5518 HAUGESUND

Dato: 04.09.2009  
Deres ref:

Saksbeh: Ove M. Hansen  
Saksnr: 09/1087-7  
Løpenr: 29756/09  
Arkivkode: GNR 114/192

### TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.

Gjelder:	Nybygg. Enebolig m/leilighet og garasje
Byggested:	Torvmyrvegen, Nordre Eike, 5541 KOLNES
Gnr./Bnr.	114/192
Tiltakshaver:	Morten Skiftun
Ansvarlig søker:	BYGGDETALJ AS
Saken er behandlet som delegert saknr.	635/09

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknaden, vedlagt

- tegninger, stemplet dato: 02.07.2009
- situasjonskart,
- søknader om ansvarsrett for søker, prosjekterende, kontrollerende for prosjektering, utførende og kontrollerende for utførelse,
- fotodokumentasjon

og for øvrig på vilkår som er nevnt under.

Søknaden gjelder oppføring av enebolig m/leilighet.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19 gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes §§ 2 og 4 som omfatter etasjeantall, gesims samt takvinkel. Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at dispensasjon er gitt, faller dispensasjonen bort.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak, når ovenstående vilkår er oppfylt.

Teknisk etat behandlet denne sak etter myndighet tildelt etaten.

#### Beliggenhet og høydeplassering:

Det foreligger erklæring fra nabo i vest, der det bekreftes at omsøkte tiltak kan plasseres 1,0 meter fra eiendomsgrensen til Gnr. 114, bnr. 262.

Det presiseres at ansvarlig søker må påta seg brannsikring som er i samsvar med TEK 7-26, jfr. § 1 plan- og bygningsloven.

Postadresse  
Rådhuset, 4250 Kopervik  
Besøksadresse  
Statsråd Vinjes gt. 25, Kopervik

Telefon  
52 85 75 00  
Telefax  
52 85 22 32

Bankgiro  
7370.05.05283  
Organisasjonsnr  
940 791 901

E-postadresse  
postmottak.sentral@karmoy.kommune.no  
Internett  
www.karmoy.kommune.no

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

Dette tiltak krever utstikking av beliggenhet i plan og høyde. Boligen må plasseres i følge godkjent situasjonsplan og i følge fastsatt sokkelhøyde. Utstikking av beliggenhet skal utføres av Karmøy kommune eller foretak med ansvarsrett for dette. Dersom annet firma benyttes enn kommunens eget oppmålingskontor, bør/kan koordinatene som kommunen har beregnet benyttes vederlagsfritt. Koordinatene fås ved henvendelse til oppmålingskontoret. Ved bruk av andre koordinater skal koordinatene for alle hjørnene sendes inn til kommunens oppmålingskontor for ajourhold av det digitale kartverket. Ansvarlig søker må markere omsøkte høydebeliggenhet på salinger på tomten etter at tiltaket er utstukket, og kontakte bygningskontrollen for fastsetting og godkjenning av høyde. Arbeidet må ikke settes i gang før høyden er godkjent av kommunen.

Det forutsettes at ingen deler av tiltaket kommer nærmere gassledning eller offentlig vann- eller avløpsledning enn 4,0 m. Ved evt. tvil må det tas kontakt med VAR-avdelingen.

#### **Tekniske krav:**

Det vises til innleverte kontrollerklæring for prosjektering.

Det blir gjort oppmerksom på følgende krav i henhold til lov og forskrift:

Takutspring og taknedløp må holdes inne på egen eiendom. Takvann og overflatevann skal ikke ledes inn på naboeiendom eller ut i offentlig veg.

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

Loft skal ha rømningsvindu utført etter REN § 7-27 4. Det skal være et rømningsvindu i annethvert rom.

Biloppstillingsplasser må opparbeides i henhold til reguleringsbestemmelsene.

Parkering og snuplass må opparbeides på egen eiendom.

Det kreves lydisolasjon mellom bruksenhetene i henhold til TEK § 8-42.

Avtrekk fra kjøkken, bad, toalett og vaskerom skal være i henhold til REN § 8-34 2.

Området mellom grensen og garasjen skal holdes i ryddig stand og ikke benyttes til noen form for lagring, jfr. PBL § 104.

Vindu over 1. etasje skal ha forskriftsmessig barnesikring, jfr. TEK § 7-41 3.

Balkongrekkverk skal utformes i h.h.t. REN § 7-41 3.

Garasje skal være skilt fra resten av bygningen med bygningsdel som er så tett at eksos ikke trenger gjennom, jfr. TEK § 7-24 3a. Dør må være særskilt tettsluttende.

Krav i forbindelse med rørleggermeldingen må etterkommes.

Hver leilighet skal være egen branncelle. Dette gjelder såvel horisontalt som vertikalt,

jfr. TEK § 7-24 3.

Det vises for øvrig til innsendt ansvarsoppgave.

**Kontroll:**

Kontroll med prosjektering og utførelse kan utføres som dokumentert egenkontroll.

Kontrollplaner med tilhørende sjekklister skal være på arbeidsstedet.

**Særlig om produkter i byggverk**

**Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.**

**Avfall**

Med hjemmel i forurensingsloven pålegges tiltakshaver å sortere bygge- og anleggsavfall før levering til godkjent deponi. Håndtering av avfallet skal dokumenteres ved kvittering fra deponiplass.

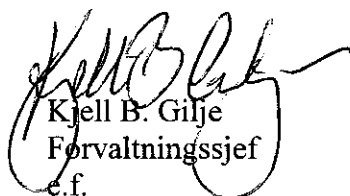
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den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

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

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av tiltakshaver, naboer, gjenboere og øvrige definerte parter i saken.

Når arbeidet er ferdig, skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema. Kontrolldokumentasjonen og bekreftelse fra kontrollansvarlig foretak i samsvar med kontrollplanen vedlegges. Ønskes brukstillatelse skal dette begrunnes.

Med hilsen

  
Kjell B. Gilje  
Førvaltningsjef  
e.f.

  
Øve M. Hansen  
saksbehandler

Kopi til:  
Morten Skiftun Madlaveien 36, 4009 STAVANGER

## **SØKNAD OM TILLATELSE TIL OPPFØRING AV ENEBOLIG M/LEILIGHET OG GARASJE. GNR. 114, BNR. 192 – EIKE NORDRE.**

### **AREALPLAN**

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

### **TEKNISKE ANLEGG**

Utslipp : 12.2  
Atkomst : Opparbeidet felles atkomstveg, jfr. Pbl § 67 a..

### **BOLIG**

Bebyggd grunnflate : 184 kvm er oppgitt inkl. garasje  
Antall etasjer : 2 + sokkeletasje  
Takform/vinkel : Saltak/43 grader

### **Byggetomten:**

Tomten er flat sørvendt.

### **Estetiske krav:**

Lovfestede estetiske krav anses som tilstrekkelig ivaretatt.

### **Dispensasjoner:**

Av reguleringsbestemmelsenes §§ 2 og 4 framgår følgende:

Bortsett fra garasjer til boligene, tillates bare frittliggende eneboliger oppført. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige  $U = 0,15$ .

Bebyggelsene skal oppføres i en etasje. Hvor terrenget ligger til rette for det kan bygningsrådet tillate innredet sokkeletasje. Gesimshøyden skal dog ikke overskride 3,5 m fra tilstøtende eksisterende terrengs høyeste punkt. Takvinkel sal/valm mellom 15 og 30 grader.

### **Teknisk sjefs samlede vurdering:**

Det presiseres at garasjearealet er inkludert i tiltaket og total utnyttelsesgrad er vist til 22%.

Søknaden er i samsvar med arealanvendelsen i planen, og boligen er plassert slik at den ikke kommer i konflikt med planens byggelinje eller siktsone til veg.

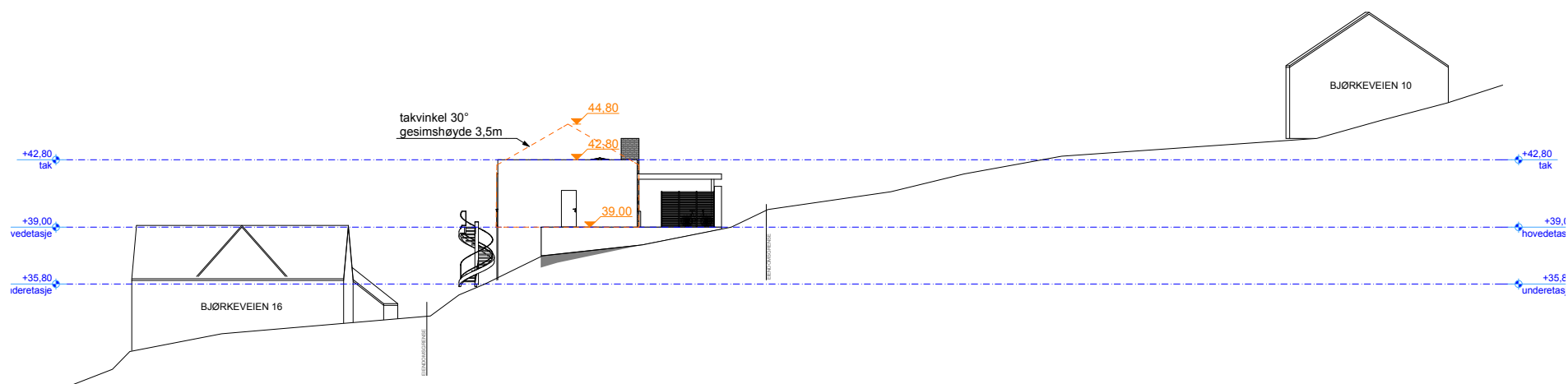
Ved befaring, og etter en helhetsvurdering, er teknisk sjef av den oppfatning at det i dette tilfellet vil være akseptabelt å dispensere fra nevnte bestemmelser. Dette begrunnes med at tomtas topografi, samt omkringingende bebyggelse, vil føre til at bygget ikke vil framstå som dominerende.

Det må også vektlegges at det er foretatt flere tilsvarende dispensasjoner innenfor planens område som omfatter både utnyttelsesgrad, takvinkel og antall etasjer.

Tiltaket godkjennes som omsøkt.

### **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.



*NB! høyder på nabobebyggelse bygger på fotografier; avvik kan forekomme!  
 Ved plassering av bolig, har man plassert denne så langt mot nord som mulig for å frigi areal mot sør.  
 Nivå på gulv i ho vedetasje er lagt noe lavere enn terrengnivå nordøst på eiendommen.*