



Garvik Prosjekt AS  
Vestheimvegen 15  
4250 KOPERVIK

## Vedtak om rammetillatelse - Nybygg enebolig - gnr. 12 bnr. 180 - Sevland

Adresse	Gardsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Sevland	12	180		
Ansvarlig søker Garvik Prosjekt AS Vestheimvegen 15 4250 KOPERVIK	Tiltakshaver Amanda Christine og Henry Mannes Bergvegen 7 4270 ÅKREHAMN			
Delegert saksnummer: 417/20				
Type tiltak/ bygning Nybygg enebolig				

### Vedtak

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-2, jf. § 20-1 godkjennes søknaden, med;

- tegninger, mottatt dato: 15.10.20
- situasjonsplan, mottatt dato: 15.10.20
- erklæring om ansvarsrett for søker, prosjekterende og utførende

Søknaden gjelder oppføring av nybygg enebolig med innebygd garasje.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis dispensasjon fra samme lovs § 12-4 Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at dispensasjon er gitt, faller dispensasjonen bort.

I medhold av vegloven §§ 40-43 godkjennes avkjørselen som omsøkt.

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

1. Det skal foreligge godkjent teknisk plan for felles lek

Vedtak om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Det skal være ferdig opparbeidet felles lek

### Tegningsdokumentasjon

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

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

### Ansvar og kontroll

Det vises til innlevert gjennomføringsplan for prosjektering og utførelse.

Tiltaket plasseres i tiltaksklasse 1.

## Tilsyn

Karmøy kommune vurderer å gjennomføre tilsyn i saken.

### Kommunen gjør særlig oppmerksom på:

- Takutspring og taknedløp må holdes inne på egen eiendom. Takvann og overflatevann skal ikke ledes inn på naboeiendom eller ut i offentlig veg.
- Parkering og snuplass må opparbeides på egen eiendom.
- Avkjørsel fra kommunal veg skal ha frisisiktsoner utført og vedlikeholdt i henhold til kommunal vegnorm, (vegnorm ligger på kommunens nettsider).
- Evt. krav i forbindelse med rørleggermeldingen må etterkommes.
- Det skal monteres husnummerskilt på bygningen. Skiltet skal være lett synlig.

Listen er ikke uttømmende. Tiltakshaver og ansvarlige foretak er ansvarlige for at tiltaket blir utført i tråd med gjeldende regelverk.

### 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.

### Beliggenhet og sokkelhøyde

Tiltakets minste avstand til nabogrense skal være 4,5 m og kant regulert veg skal være 5 meter.

Høyde topp plate 1.etg. settes til kote + 21 moh.

Høyden kan justeres +/- 50 cm av vårt tilsyn 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 kommunen skal koordinatene for alle hjørnene sendes inn til kommunen for ajourhold av det digitale kartverket. Ansvarlig foretak må markere godkjent høydebeliggenhet på tomten etter at tiltaket er utstukket, og kontakte kommunen for fastsetting av høyde og plassering.

Utsikking/oppmåling av grenser kan rekvireres hos kommunen.

Arbeidet må ikke igangsettes før endelig høyde/plassering er fastsatt av kommunen.

### Opplysninger om byggesaken

#### Arealplan

Regulering	: 217/1 – Sevland – Endring Sevland/Hansadalen
Formål	: Bolig
Grad av utnyttelse	: 25 %
Gesimshøyde	: 3,5 m over høyeste tilliggende terreng

#### Tekniske anlegg

Utslipp	: Sævelandsvik
Overvann	: Avløpssystem
Atkomst	: Kommunal veg

I søknad:

#### Enebolig m/garasje

Bebyggd grunnflate	: 167 m <sup>2</sup> (garasjen utgjør 42,9 m <sup>2</sup> )
Ant. etasjer	: 3
Takform/vinkel	: Flatt tak
Gesimshøyde	: 6,12 m
Grad av utnyttelse	: 26,2 %

#### Avstand

Nabogrense	: 4,5 m
Nærmeste bygning	: 10,5 m
Kotehøyde	: 21,0 moh
Kant vei	: 5 m

### **Tiltakets konsekvenser for naturmangfoldet og miljømessige konsekvenser**

Tiltaket plasseres på areal som har vært til dels opparbeidet. Tiltaket vil ikke berøre særlige naturinteresser. Det vurderes at tiltaket ikke vil medføre negative miljømessige konsekvenser.

### **Dispensasjoner**

Tiltaket er i strid med reguleringsplanens bestemmelser §§ 4, 8 og 12 og regulert tomtegrense og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

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.

#### Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

*«Det søkes dispensasjon fra planens § 4, bebyggelse skal være på 1. etasje.*

*Denne boligen har 3 etasjer, dette er en eldre bestemmelse fra 1990, i dag er det ikke uvanlig at boliger av denne type oppføres mer enn 1. etasje. Terrenget på denne tomten er bratt, og det vil derfor være naturlig med en underetasje da det ville være til sjenanse for naboen å få en enetasjes høy mur i grensa. Underetasjen blir nedgravd i nord, øst og delvis i vest, boligen blir med dette godt tilpasset det omkringliggende terrenget med god uteplass. De to etasjene som kommer over tomtens høyeste terreng, vil med sin flate takform ikke virke dominerende eller skygge for nabobebyggelsen som også har 2 etasjer over høyeste terreng. Mener derfor at bestemmelsen i § 4 ikke blir vesentlig tilsidesatt og ser ingen ulemper med å gi dispensasjon.*

*Det søkes dispensasjon fra planens § 8, utnyttelsesgrad.*

*Utnyttelsesgraden i denne planen er satt til 15 % beregnet på brutto tomteareal. Dette er en eldre plan og utnyttelsen er lav i forhold til det som reguleres med tanke på dagens boliger. Denne boligen inneholder også garasje på 45 m<sup>2</sup> som er innberegnet i arealet, utnyttelsesgraden på denne boligen er 26,2 %, det er ikke uvanlig med høyere grad av utnyttelse på nye boliger i dag. Mener derfor at bestemmelsen i § 8 ikke blir vesentlig tilsidesatt og ser ingen ulemper med å gi dispensasjon.*

*Det søkes dispensasjon fra planens § 12, gesimshøyde og takform.*

*Bestemmelsen sier gesimshøyde ikke over 3,5 meter over tilstøtende terrengs høyeste punkt. Denne boligen har en gesimshøyde på 6,12 meter, dette blir også boligens høyeste punkt da den har flatt tak og ikke møne, dette er en boligtype som det bygges mange av og en takform med flatt tak er det boligbyggere vil ha i dag. Boligen vil med sitt flate tak ligge fint i terrenget og ikke virke dominerende for den omkringliggende bebyggelsen. Mener derfor at bestemmelsen i § 12 ikke blir vesentlig tilsidesatt og ser ingen ulemper med å gi dispensasjon.*

*Det søkes dispensasjon fra regulert tomtegrense.*

*Området som ønskes bebygd er et område på 1,3 daa med regulert utnyttelsesgrad på 25 % BYA. Området er regulert til tre tomter, hvorav tomtene skal ha en størrelse på 400-450 m<sup>2</sup>. Med gitt utnyttelsesgrad vil da boligene kunne bebygges med den bygningsmasse med i underkant av 90 m<sup>2</sup> dersom man har en parkering inni boligen.*

*I 2013 ble det gitt dispensasjon for å dele området på tvers av regulerte eiendomsgrenser.*

*Den vestlige eiendommen fikk da «stjele» av den midterste eiendommen. Eiendommen fikk da et areal på 603,2 m<sup>2</sup>. Tomten som gjensto var da 706,3 m<sup>2</sup>.*

*For å kunne opprettholde planens intensjon om å utnytte arealet til bolig må man da utnytte resterende areal som en tomt, for at bygningsmassen kan stå litt i stil til hverandre, mtp størrelser og volum. Om man legger til grunn at den østlige tomten er 430 m<sup>2</sup> (anslått) så er regulert tomt i midten kun 276,3 m<sup>2</sup>. 25% utgjør da et potensielt BYA på 69 m<sup>2</sup> igjen på den midterste tomten. Trekker man av 18 m<sup>2</sup> parkering gjenstår et bygg på 50 m<sup>2</sup> BYA dersom man inkluderer en parkering i kjeller. Dette lar seg gjøre, men harmonerer ikke med omkringliggende bebyggelse.*

Reguleringsplanen la opp til en lik deling av tomteareal. Når en tomt utvider med 200 m<sup>2</sup>, tilfaller det reguleringsplanens intensjon at øvrige tomter i samme plan bør ha tilsvarende størrelse. Området vil harmonere bedre med to tomter på hhv. 603,2 m<sup>2</sup> og 706,3 m<sup>2</sup> enn tre tomter på hhv. 603,2 m<sup>2</sup>, 430 m<sup>2</sup> og 276,3 m<sup>2</sup>. De små tomtene ville også hatt problemer med avstand til naboer og kommunens norm ang egnethet til uteareal.

#### Konklusjon

Vi ser derfor ikke at det er noen ulemper for planens intensjon, da 12/492 har terminert regulert intensjon, så vil man med omsøkt situasjon kunne si at alt er i tråd med gjenværende intensjon av reguleringsplanen (å dele 1,3 daa mellom like store tomter, for å oppnå tilsvarende lik ytelse.) Man kan også si at man regner dispensasjon som gitt i 2013 som førende for at det skal dispenseres for 12/180. Dispensasjon gjør at man kan bygge området på 1,3 daa med mer like bygninger, iht. planens intensjon.»

#### Kommunens begrunnelse for å gi dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse § 4 og 8.

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt:

Hensyn bak bestemmelser om utnyttelsesgrad/etasjetall er i hovedsak å begrense størrelsen på et prosjekt av hensyn til belastningen på omgivelsene, samt ivareta gode uteoppholdsareal på tomta.

Vedtatt reguleringsplan viser en utnyttelsesgrad BYA = 25%. Omsøkte bolig vil føre til en utnyttelsesgrad på BYA =26,2%, noe som overskrider nevnte bestemmelse med 1,2%. Det vektlegges at omsøkte tiltak har en innebygd garasje som utgjør 42,9 m<sup>2</sup>, i tillegg til parkeringsareal ute. Det må også vektlegges at boligens plassering sikrer gode utearealer rundt hele boligen. Den omsøkte utnyttelsen er en svært liten overskridelse av den regulerte, og vil ikke ha noen betydning for områdets karakter.

Boligen har 3 etasjer, hvor underetasjen blir nedgravd i nord, øst og delvis i vest. Terreng på tomten gjør det naturlig med en nedgravd underetasje og tilnærmet all nabobebyggelse har 2 eller flere etasjer.

#### Kommunens begrunnelse for å gi dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse § 12.

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt:

Hensynet bak bestemmelser om gesimshøyde og takform er hovedsakelig at estetiske hensyn ivaretas, samt at man sikrer ensartet bebyggelse i et område.

Omsøkt bolig er gitt en moderne utforming som skiller seg fra den ellers tradisjonelle byggestilen i område, men nabohus har pulttak som også avviker fra nabobebyggelsen. Flatt tak vil være en naturlig utforming for denne type bolig og boligen representerer i stor grad dagens byggeskikk og standard. Det legges også til grunn at kommunen i har åpnet for moderne boliger i etablerte boligstrøk med tradisjonell bebyggelse.

Det er allerede boliger i nærområdet som er høyere enn regulert høyde på 3,5 m og omsøkt bolig vil ikke ruve eller være prangende på grunn av en høyde på 6,12 m over høyeste tilliggende terreng.

#### Kommunens begrunnelse for å gi dispensasjon fra reguleringsplanens tomtegrense

Hensynet bak reguleringsplankart er ikke vesentlig tilsidesatt:

Hensynet bak regulerte tomtegrenser er å få avklart ønsket antall tomter og utnyttelse i et område.

Som ansvarlig søker og tiltakshaver skriver er allerede tomtegrensene endret fra reguleringsplan i forbindelse med bygging på nabotomt gbnr. 12/492. Man har derfor redusert antall tomter i området, men samtidig vil dette være mer i tråd med nærliggende boligbebyggelsen og sikre tomter med størrelse som kan gi gode uteareal og tilstrekkelig avstand til nabo. Det ville vært unaturlig å opprettholde plankartets krav på tre tomter nå da en oppdeling av resterende areal på gbnr 12/180 ville gitt uforholdsmessig små tomter. Dette kan ikke ha vært reguleringsplanens intensjon. Hensynet bak reguleringsplan er å gi en fornuftig og god utnyttning og dett er fortsatt ivaretatt selv ved en reduksjon i antall tomter og flytting av tomtegrenser.

#### Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene:

**Ulempene** ved å gi dispensasjon er at man uthuler en gjeldende reguleringsplan, særlig når det søkes om dispensasjon fra flere bestemmelser og plankart. Man risikerer å få en bygningsmasse som skiller seg ut fra omkringliggende boliger og man kan sette en presedens for at reguleringsplan ikke er gjeldende lenger. Man åpner opp for større bruk av dispensasjon fremfor en reguleringsendring.

**Fordelene** ved å gi dispensasjon er knyttet til areal- og disponeringshensyn, men det er klart at det også er knyttet til fordeler for tiltakshaver. Gjeldende reguleringsplan er fra 1990 og utnyttelsesgrad, etasjetall og takhøyde/takform har endret seg etter hvert som tiden og trendene forandrer seg. Utnyttelsesgrad er blitt høyere i reguleringsplaner av nyere dato og det er mer vanlig enn før å ha flatt tak. Man vil bryte med omkringliggende boliger, men samtidig er det allerede åpnet opp for større utnyttelsesgrad og flatt tak i området – og de fleste boliger i område har 2 etasjer, og noen også 3 etasjer.

En anser derfor ikke flatt tak og etasjeantall til å være av direkte ulempe når hensyn til terreng/tomteforhold og omgivelser er ivaretatt. Tiltakshaver vil få et moderne nybygg som vil passe fint inn i omgivelsene.

Vi er enig med ansvarlig søker og tiltakshaver at slik tomtegrensen er regulert ville det resultert i 3 små tomter som ville latt seg gjennomføre, men som på grunn av allerede tillatt oppført enebolig på nabotomt og en eventuell oppdeling av 12/180 ikke ville gitt en bebyggelse i samsvar med plan. Området vil harmonere bedre med to tomter enn med de tre som opprinnelig var regulert. Det vil også være en klar fordel for tiltakshaver å få utnyttet tomten best mulig og samtidig få en bolig som er stor nok til å dekke deres behov, selv om dette ikke skal vektlegges i like stor grad.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Kommunen mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt, jf. pbl. § 19-2, og det gis derfor dispensasjon.

#### **Visuelle kvaliteter**

Lovfestede estetiske krav er ivaretatt.

#### **Vurdering og konklusjon**

Godkjennes som omsøkt.

#### **Varighet og klageadgang**

##### Tillatelsen gjelder i tre år

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. En evt. endringstillatelse påvirker ikke 3 års-fristen.

##### 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.

Det er Sektor areal og byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven §23.4.

Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegasjonsreglement, vedtaksnr. 417/20

Med hilsen

Birthe Smistad  
Saksbehandler

Runar Lunde  
areal- og byggesakssjef

Dokumentet er godkjent elektronisk.

**Amanda Christine og  
Henry Mannes**

**Bergvegen 7**

**4270**

**ÅKREHAMN**

**Vedlegg:**

**Vedlegg:**

Situasjonsplan\_132020 - MannesSitPlan - A3 - A101 Plan 1-500.pdf

## 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 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. <i>Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen.</i> 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 <a href="mailto:post@karmoy.kommune.no">post@karmoy.kommune.no</a> eller i brev til Karmøy kommune, Sektor areal og byggesak, Postboks 167, 4291 Kopervik. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
<b>Klageinstans</b>	I de fleste saker er det Fylkesmannen som er klageinstans. I noen saker er det formannskapet eller bystyret som er klageinstans.
<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. Ta i tilfelle 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>	Det er mulig å få dekket ekstra kostnader i forbindelse med klagesaken, for eksempel til advokathjelp. 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. Hvis det er trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekking 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. Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen.