



Urbanhus Kjededrift AS
Longhammarvegen 28

5536 HAUGESUND

Dato: 24.03.2020
Saksbeh: Karina Haga Melhus
Saksnr: 19/1810-46
Løpenr: 18914/20
Arkivkode: GNR 115/31
Deres ref:

RAMMETILLATELSE

Karmøy kommune godkjenner søknad om feltmodning; vesentlig terrengendring, grunnarbeider, forstøtningsmur, teknisk anlegg, vegger og lek.

Gjelder:	§20-1. Vesentlig terrengendring, grunnarbeider, forstøtningsmur, teknisk anlegg, vegger og lekeplass.
Byggested:	Søndre Eike
Gnr./Bnr.	115/31
Tiltakshaver:	Urbanhus Haugesund AS
Ansvarlig søker:	Urbanhus Kjededrift AS
Saken er behandlet som delegert sak nr.	596/19

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-3 godkjennes søknaden, med;

- Situasjonsplan, mottatt dato: 15.01.20
- Tegninger iht. vedlagt tegningsliste. Tegningsliste datert 17.03.20.
- Erklæring om ansvarsrett for søker, prosjekterende og utførende.

Søknaden gjelder vesentlig terrengendring, grunnarbeider, forstøtningsmur, teknisk anlegg, vegger og lekeplass. Arbeider skal utføres i henhold til godkjent teknisk plan.

Det presiseres at søknaden ikke omfatter oppføring av boliger.

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

Det foreligger nabomerknader til søknaden.

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

1. Oppdatert gjennomføringsplan må foreligge.



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

1. Oppdatert gjennomføringsplan må foreligge.
-

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.

Tiltaksklasser iht. gjennomføringsplan.

Tilsyn

Karmøy kommune vurderer å gjennomføre tilsyn i saken.

Kommunen gjør særlig oppmerksom på:

- Krav i forbindelse med teknisk plan må etterkommes.
- Overflatevann skal ikke ledes inn på naboeiendom eller ut i offentlig veg.
- Flettverksgjerde etableres på forstøtningsmur mot nabo på gnr/bnr 115/24 og 115/25 for å hindre fall, jf. TEK § 12-17.
- Uavhengig kontroll jf. SAK § 14-2.

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

Feltmodning iht. vedlagt situasjonskart. Situasjonskartet viser kotehøyder for ferdig gulv for fremtidige boliger og planert terreng ute. Grovplanering, hvor boliger er tenkt plassert, er planlagt 500 mm under ferdig gulv innvendig.

Omsøkte forstøtningsmurs minste avstand til nabogrense skal være 0,5 meter. Det foreligger avstandserklæring fra nabo på gnr/bnr 115/24 og 115/25. Avstandserklæringer bør tinglyses.

Dette tiltak krever ikke utstikking av beliggenhet i plan og høyde, forutsatt at nøyaktig trasé for grense mot nabo er kjent.

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 kommunen.

Opplysninger om byggesaken

Arealplan

Regulering	: 541 Eike Søndre
Formål	: Bolig
Kommuneplan	: Bolig

Tekniske anlegg

Iht. godkjent teknisk plan.

I søknad:

Søknaden gjelder feltmodning; vesentlig terrengendring, grunnarbeider, forstøtningsmur, teknisk anlegg, vegger og lekeplass. Arbeider skal utføres i henhold til godkjent teknisk plan.

Tiltakets konsekvenser for naturmangfoldet

Etter naturmangfoldloven (nml.) § 7 skal prinsippene i §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. I følge § 8 skal offentlige beslutninger, dersom de berører naturmangfoldet, bygge på rimelig og forholdsmessig vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand samt effekten av påvirkninger. Naturmangfoldet omfatter biologisk mangfold, landskapsmessig mangfold og geologisk mangfold, jf. § 3 bokstav i.

Det fremkommer i dette tilfellet at det i tiltaksområdet ikke er registrert prioriterte, truede eller nær truede arter i artskart, og for naturtyper er naturbase sjekket ut. Karmøy kommunes lokalkunnskap og øvrige opplysninger i saken tilsier videre at det ikke er naturkvaliteter i området som ikke er fanget opp av ovennevnte registrering. Kravet i nml. § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap anses dermed oppfylt. I og med at naturmangfoldet i liten grad berøres av tiltaket og det videre ikke kan påvises effekter av omsøkte tiltak på verdifull natur, må det legges til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9-12.

Nabomerknader

Merknad fra nabo på gnr/bnr 115/236, Velforeningen i Buhagen og samlet merknad fra naboer på gnr/bnr 115/202, 203, 204, 285, 287, 294 og 295:

Merknadene gjelder i hovedsak de samme forholdene, og vil derfor få en samlet behandling under. Nabomerknader og kommentar fra ansvarlig søker vedlegges.

Oppsummert går merknadene i hovedsak ut på følgende:

(Noen punkt er markert i kursiv, disse vil ikke bli vurdert da søknaden omhandler grunnarbeider og teknisk anlegg. Boligene er ikke omsøkt og forhold knyttet til disse kan dermed ikke vurderes).

- Ulovlig igangsatt arbeid
- Prosjektets tilpasning til lokale forhold og eksisterende bebyggelse: Naboer påpeker etasjeantall for fremtidige boliger, forhold til eksisterende bebyggelse nord og sør for gnr/bnr 115/31, dårlig tilpasning til eksisterende terreng samt krav til omregulering som følge av antall nye boenheter.
- *Innsyn, solforhold og utsikt*
- *Arealutnyttelse*
- Murer i nabogrense: Naboer påpeker at murer inkl. gjerde på toppen ikke skal overskride 0,8 meter. Det vises til at mottatt dokumentasjon viser flere murer mot nabogrenser.

- Adkomst/trafikksikkerhet: Naboer påpeker at vegen frem til omsøkt tiltak er nok trafikkert slik situasjonen er i dag. Flere trafikale problemer; vegen er smal, mangler fortau, barn ferdes, skoleveg, dårlig sikt, trafikkfarlig.
- Lekeplassen: Naboer påpeker at lekeplass ikke er iht. norm, for lite areal og areal for dårlige solforhold som følge av antall boliger og høydeplasseringen.
- Plassering av avfallsanlegg: Felles avfallsanlegg må ikke plasseres i tilknytning til naboers eiendom.
- Sikring av tomt: Flere farlige forhold på tomten, sikring må etableres umiddelbart.

Merknad fra nabo på gnr/bnr 115/24:

Eier har spørsmål angående veiretten til eiendommen da det er oppført en ca. 1,5 meter høy mur.

Ansvarlig søkers kommentarer

- Ulovlig igangsatt arbeid: Ansvarlig søker informerer at arbeidet ble stanset etter pålegg fra kommunen. Alt arbeid er stanset i påvente av igangsettingstillatelse på feltmodning.
- Prosjektets tilpasning til lokale forhold og eksisterende bebyggelse: Ansvarlig søker informerer at steinfillingen er en midlertidig lagerplass, og at kotehøyden for ferdiggulv bolig 5 skal være + 42,2. Terrenget langs eiendomsgrensen i sør vil bli tilnærmet lik som før feltmodningen startet. Videre viser ansvarlig søker til at prosjektet generelt er tilpasset eksisterende terreng før feltmodningen startet. Det planlegges underetasje for boliger med terrengsskjæring mot nord, og gulv på grunn vil være på ulike nivå for å følge naturlig terrengformasjon. Adkomstveg til boliger legges som anvist i reguleringsplanen, og for å løse adkomst for bolig 5 og 6 blir det naturlig å fylle opp her. Angående krav til regulering påpeker ansvarlig søker at eiendommen allerede er regulert til boligformål, og at de forholder seg til bestemmelser i plan og kommunale normer.
- *Innsyn, solforhold og utsikt*
- *Arealutnyttelse*
- Murer i nabogrense: Ansvarlig søker påpeker at det er søkt dispensasjon for mur langs veg i øst. Ansvarlig søker viser videre til at mur rundt bolig 6 er omprosjektert, og at ingen støttemurer i tilknytning til fremtidige boliger overskrider høyde på 0,8 meter, og dispensasjon er dermed ikke nødvendig. Gjerde for sikring kommer i tillegg, men påvirker ikke kravet om dispensasjon.
- Adkomst/trafikksikkerhet: Ansvarlig søker viser til godkjent teknisk plan som viser prosjektert veg iht. norm. Angående krav til fortau og oppgradert adkomstveg påpeker ansvarlig søker at dette er forhold som ikke kan pålegges utbygger. Dette er forhold som tas i reguleringssaken. Ansvarlig søker påpeker at de forholder seg til gjeldende regulering, og at reguleringsplanen ikke har rekkefølgebestemmelser.
- Lekeplassen: Ansvarlig søker påpeker at tiltaket er prosjektert etter gjeldende reguleringsplan som viser et gitt areal avsatt til lek.
- Plassering av avfallsanlegg: Det er ikke planlagt felles avfallsanlegg. Hver bolig løser avfallsbeholder på egen eiendom.
- Sikring av tomt: Sikring er etablert.

Merknad fra gnr/bnr 115/24:

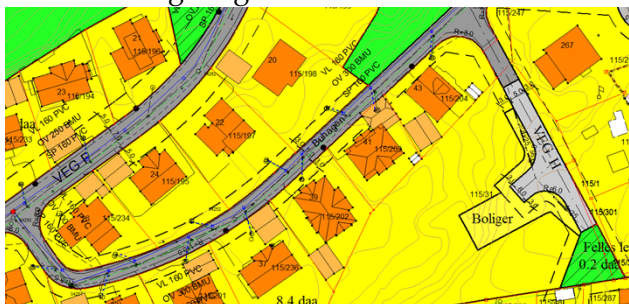
Ansvarlig søker har informert at det er opprettet dialog med eier av gnr/bnr 115/24. Ansvarlig søker viser også til at det er utarbeidet en skisse som viser mulig adkomst til 115/24 og 115/25.

Kommunens kommentarer til merknader

- Ulovlig igangsatt arbeid: Kommunen ble gjort oppmerksom på pågående arbeider på gnr/bnr 115/31. Arbeider var ikke omsøkt, og kommunen gav dermed pålegg om stans av arbeid 13.03.19. Søknad om feltmodning ble først mottatt i april 2019. Etter den tid har det vært en

omfattende gjennomgang av tiltaket, tilhørende ansvarsretter og tiltaksklasser. Tiltaket har vært omprosjektert og det har vært flere møter for avklaringer. Feltmodning, i form av vesentlig terrengendring, grunnarbeider, forstøtningsmur, teknisk anlegg, vegger og felles lekeplass, er nå omsøkt og behandles her. Det presiseres at boliger vil bli behandlet i egne søknader.

- Prosjektets tilpasning til lokale forhold og eksisterende bebyggelse: Kommunen påpeker at dette punktet omhandler flere momenter som må vurderes nå boligene omsøkes. Forhold knyttet til terreng, kotehøyder og krav til regulering vil imidlertid kommenteres. Etter en lang prosess og befaringer på stedet opplever kommunen nå at terrenginngrep og grunnarbeider er prosjektert slik at det er tilpasset eiendommen og eksisterende terrengforhold. Det er tatt utgangspunkt i regulert adkomstveg som videre gir krav til stigning og mulig plassering av boliger. Feltmodningen legger opp til at fremtidig bebyggelse får en underetasje som tar opp terrengforskjellen der eksisterende terreng var særlig utfordrende. Videre fylles det opp for å tilpasse fremtidig bebyggelse til vegen iht. godkjent teknisk plan. Kommunen ser ikke at det kan kreves regulering som følge av antall enheter, området er allerede regulert og tiltaket forholder seg til gjeldende plangrunnlag. Kommunen påpeker også at ny plan ville satt krav til større tetthet som følge av dagens krav til fortetting.
- *Innsyn, solforhold og utsikt*
- *Arealutnyttelse*
- Murer i nabogrense: Forstøtningsmurer som vist på vedlagt situasjonskart er ikke avhengig av dispensasjon, med unntak av mur langs veg hvor det er søkt dispensasjon. Omsøkte murer har en avstand fra nabogrenser større enn 1 meter, og høyden er 0,8 meter. Flettverksgjerde for å hindre fall er ikke søknadspliktig og sikring ved fare for fall skal etableres jf. TEK § 12-17.
- Adkomst/trafiksikkerhet: Reguleringsplan 541 Eike Søndre er gjeldende for omsøkt tiltak. Gnr/bnr 115/31 er i plankartet vist til formål bolig med adkomstveg via Buhagen, se utklipp av kart under. I forhold til antall boenheter og hva vegen skal tåle, er den tilfredsstillende slik den er opparbeidet i dag. Vegen er opparbeidet iht. reguleringsplanen, og kommunen kan ikke pålegge tiltakshaver krav utover dette. Reguleringsplanen har heller ikke rekkefølgekrav. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at forhold knyttet til trafiksikkerhet bør henvendes til Sektor for samferdsel og utemiljø. De er rette myndighet til å gjøre vurderinger og eventuelt medta tiltak i trafiksikkerhetsplanen til kommunen.



Reguleringskart, plan R541



Flyfoto med regulering vist i hvitt

- Lekeplassen: Lekeplassen opparbeides i henhold til gjeldende reguleringsplan som viser avsatt areal til lek. Lekeplassen er en del av teknisk plan og skal godkjennes av kommunen før ferdigattest. Solforhold vurderes ikke da søknaden ikke omhandler oppføring av boligene som er begrunnelsen for skyggeleggingen.
- Renovasjon/plassering av avfallsanlegg: Anses avklart.
- Sikring av tomt: Anses avklart.

Kommentar til merknad fra eier av gnr/bnr 115/24:

Kommunen anser veirett/adkomst som en privatrettslig sak, og dermed et forhold som må løses mellom ansvarlig søker/tiltakshaver og eier av gnr/bnr 115/24. Skissen ansvarlig søker viser til er ikke vurdert.

Dispensasjoner

Tiltaket er i strid med reguleringsplan 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 som dispensasjon for oppføring av forstøtningsmur langs veg mot gnr/bnr 115/24 og 115/25. Ansvarlig søker mener mur er nødvendig for å kunne opparbeide en tilfredsstillende stigning på veg, og de anser muren som en del av vegoppbyggingen. Avstandserklæringer er innhentet fra aktuelle parter. Ansvarlig søker ser på fordelene ved å få innvilget dispensasjonen som klart større enn ulempene.

Kommunens begrunnelse for å gi dispensasjon fra planbestemmelse § 5, høyde forstøtningsmur:

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt:

Hensynet bak bestemmelser om høydebegrensninger for forstøtningsmurer er i hovedsak å sikre at en ikke får unødvendige terrengendringer og omfattende forstøtningsmurer. Trafikale forhold og frisikt skal sikres ivaretatt. I dette tilfellet er vegen planlagt i samsvar med regulering, og stigning på vegen følger godkjent teknisk plan. Vegen er i hovedsak tilpasset de topografiske forhold og høydeutfordringene området har. Omsøkt forstøtningsmur varierer i høyde fra 0,5 meter til 1,5 meter på det høyeste. Forstøtningsmuren anses nødvendig som følge av terrenget og opparbeiding av veg iht. plan. Da vegen er en rett strekning og forstøtningsmuren er en del av vegfundamentet vil forstøtningsmuren ikke ha noen betydning for sikt og trafikale forhold. Hensynet bak bestemmelsen anses ikke satt til side.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene:

Etablering av mur vil bidra til at vegen kan bygges i samsvar med plan. Forstøtningsmuren vil hindre terrengutglidning og gi en fin avslutning. Det etableres flettverksgjerde for å hindre fall, jf. TEK § 12-17. Fordelene anses større enn ulempene.

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

Vurdering og konklusjon

Feltmodning 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.

Med hilsen

Runar Lunde
areal- og byggesakssjef

Karina Haga Melhus
saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og krever derfor ingen signatur.

Kopi til:

Urbanhus Haugesund AS, Longhammarvegen 28, 5536 HAUGESUND

Øystein Haukås, Buhagen 37, 5541 KOLNES

Cathrine Kvamsø Olsen, Amundsenskogen 5 E, 5541 KOLNES

Dag Rune Årvik, Buhagen 43, 5541 KOLNES

Roy Aase, Skrevegen 267, 5541 KOLNES

Buhagen velforening v/Hilde Marie Svarverud Hansen, Buhagen 26, 5541 KOLNES

Aud Elna Årekol, Buhagen 39, 5541 KOLNES

Eivind Eide, Buhagen 41, 5541 KOLNES

Håkon Øvrevik Steffensen, Amundsenskogen 7 D, 5541 KOLNES

Mariann Salvesen, Storasundvegen 193 B, 4260 TORVASTAD

Anita Mackay Kristensen Vikingstad, Amundsenskogen 7 E, 5541 KOLNES

GEBYRSKJEMA

Saksnr.: 19/1810-46

Gnr/bnr: 115/31

Med hjemmel i Karmøy kommunes gebyrregulativ for behandling av søknader etter plan- og bygningsloven er det regnet ut følgende gebyr/refusjon:

TILTAK	Gebyrpunkt	Areal	Faktor	Sats	Gebyr
Ledningsnett i grunn	3.8			11260	11260
Vesentlig terrengendring	3.11			6475	6475
Mindre veganlegg	3.12			2775	2775

BEHANDLING/TJENESTE	Gebyrpunkt	Areal	Faktor	Sats	Gebyr
Endring av tillatelse					
Dispensasjon	3.14			6475	6475
Midl. brukstillatelse					
Igangsettingstillatelse					
Ferdigattest					

DELSUM					26985
---------------	--	--	--	--	-------

TILLEGGSGEBYR	Gebyrpunkt	Ant. timer	Timesats	Gebyr
Timearbeid				

REFUSJON	Gebyrpunkt	Tot. gebyr- min. sats	Prosent sats	Beløp

TOTALT GEBYR					26985
---------------------	--	--	--	--	-------

For mer informasjon, se gjerne www.karmoy.kommune.no/egenbetaling/

24.03.2020

dato

Karina Haga Melhus
saksbehandler