



Rabla As
Falkenhaugvegen 30
4270 ÅKREHAMN

Dato: 30.03.2023
Dokumentnummer: 23/2256-5
Saksbehandler: Birthe Smistad

Vedtak om rammetillatelse - Tilbygg og påbygg av en eksisterende bolig - gnr. 4 bnr. 72 - Kyrkjegardvegen 27

Adresse Kyrkjegardvegen 27	Gårdsnr. 4	Bruksnr. 72	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Rabla As Falkenhaugvegen 30 4270 ÅKREHAMN	Tiltakshaver Ruben Dahl Kyrkjegardvegen 27 4276 VEAVÅGEN			
Type tiltak/bygning				
Tilbygg og påbygg i forbindelse med totalrenovering / enebolig				

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Dispensasjon fra samme lovs § 12-4, reguleringsplan §§ 2 og 3 er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Tilbygg
- Påbygg

Vilkår

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

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før følgende vilkår er oppfylt:

- Erklæring ansvarsrett for utførende og oppdatert gjennomføringsplan.

Søknad og saksopplysninger

Søknad om rammetillatelse.

Adresse Kyrkjegardvegen 27	Gårdsnr. 4	Bruksnr. 72
--------------------------------------	----------------------	-----------------------

Eksisterende bolig/påbygg

Bebygd grunnflate : 102,5 m²
Bruksareal : Kjeller; 47 m²
Første etasje; 75 m²
Loft; 44 m²
Ant. etasjer : 3
Takform/vinkel : Saltak
Mønehøyde : 8,6
Grad av utnyttelse : 28,2 %

Tilbygg

Bebygd grunnflate	: 80,5 m ²
Bruksareal	: Kjeller; 44,2 m ² (inkl. garasje og bodareal på 31,9 m ²) Første etasje; 45,9 m ² Loft; 58,2 m ²
Ant. etasjer	: 3

Garasje som rives

Bebygd grunnflate	: 20,6 m ²
-------------------	-----------------------

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon datert 8. mars 2023 med journaldato 9. mars 2023.

Søknad om ansvarsrett

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Rabla As	SØK Hele tiltaket	1
Rabla As	PRO Ansvar jf. søknad	1

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan 291 – Veia nord I
- Planformål: Bolig
- Grad av utnyttning: 25 %
- Gesimshøyde : Skrånende terreng; 3,5 m
Flatt terreng: 5 m
- Mønehøyde : Skrånende terreng; 6 m fra høyeste punkt og 8 m fra laveste punkt.
Flatt terreng: 8 m

Avstander

- Avstand til nabogrense: 3,2 m
- Avstand til nærmeste bygning: 10 m (målt i kart)

Lokalisering og høyde plassering

- Minste avstand til nabogrense skal være 3,2 meter.
- Det foreligger avstandserklæringer fra gbnr. 4/291. Avstandserklæringer bør tinglyses.

Dette tiltaket krever ikke utstikking av plassering i plan og høyde.

- Tiltaket skal plasseres i samsvar med godkjent situasjonskart.
- Ingen deler av tiltaket skal komme nærmere offentlig vann- eller avløpsledning eller gassledning enn 4,0 m. Ved tvil må kommunen kontaktes.

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 reguleringsplan §§ 2 og 3 angående utnyttning og høyde.
- Søkerens begrunnelse:

Dispensasjon fra utnyttelsesgrad (§ 2 i reguleringsbestemmelsen)

På bakgrunn av omsøkte prosjekt og tomtedisposisjon bes det om dispensasjon fra utnyttelsesgrad på 25% hovedombyggingen sammen med tilbygg vil medføre at det bebygde arealet begrenses til 28,19%. Krav i kommunale vedtekter som gjelder bomiljø og størrelser på uteoppholdsplasser blir godt ivaretatt, og parkeringer flyttes til sydøst side av boligen og samt i ny garasje som etableres i boligen. Dette frigir større areal på sørsiden av huset til uteopphold, samt at det sammenhengende areal rundt huset blir ivaretatt.

Eksisterende garasje blir fjernet og bidrar også til større uteopphold samtidig som det gir en fordel for omkringliggende boliger som vil få mer utsikt mot havet.

Dispensasjon fra mønehøyde (§ 3 i reguleringsbestemmelsen)

Eksisterende møne er i dag 8,6 meter fra lavest terreng nivå, som er 0,5meter høyere enn hva reguleringsplanen tillater da den sier Mønehøyden skal ikke overstige 8m fra tilstøtende eksisterende terrengs høyeste punkt. Ønsker her å punktere at mønets plassering slik den er i dag vil forbli den samme, men at mønehøyden endres da vi ønsker å grave oss ned i terrenget i sydøst og deler av sydvest på boligen for å etablere en garasje og en ny inngang for tydeligere, og enklere ankomst til boligen, ny planløsning tilrettelegger for mulighet for løfte platform i fremtidig hall for å oppnå tilgjengelighet i kjeller og hovedetasje. Ny mønehøyde vil være 9,6meter til laveste terreng nivå. Det at vi ivaretatt boligens opprinnelige form og mønes plassering gjør at vi ikke skaper konflikter med omgivelser slik situasjonen er i dag.

På bakgrunn av kommunale retningslinjer, og at forholdet til krav til utearealer, omgivelser, naboer og steds karakter blir hensyntatt og ivaretatt mener vi at fordelene med å innvilge en dispensasjon her er vesentlig større enn ulempene.»

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.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt for § 2: Hensyn bak bestemmelser om utnyttelsesgrad er i hovedsak å begrense størrelsen på et prosjekt av hensyn til belastningen på omgivelsene, samt ivareta gode uteoppholdsareal på tomten.

Gjeldende reguleringsplaner for eiendommen er fra 2003 og viser en utnyttingsgrad på 25 %. Ved oppføring av tilbygg/påbygg vil ny utnyttingsgrad være 28,2 %. Dette er en overskridelse på 3,2 %. En utnyttingsgrad på 28,2 % vil være mer i samsvar med nyere reguleringsplaner som ofte har en utnyttelsesgrad på 30 % og oppover. Man vil fortsatt ha gode uteoppholdsareal på tomten og det vil ikke bli noe merbelastning på området.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt for § 3: Hensynet bak bestemmelser om gesimshøyde og takform er hovedsakelig at estetiske hensyn ivaretas, samt at man sikrer ensartet bebyggelse i et område.

Mønehøyden blir ikke hevet, men tiltaket medfører at mønehøyden blir høyere pga terrenget nede fjernes. Likevel slik at mønehøyde blir 9,6 m fra laveste punkt og 8,6 fra høyeste punkt. Høyeste punkt vil være lik eksisterende, mens terrenget på laveste punkt blir noe lavere. Kommunen kan ikke se at hensyn til ensartet bebyggelse, eller hensyn til naboer blir negativt berørt av denne endringen. Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt: Endringene og overskridelsene vil ikke gi noen særlige ulemper verken for området eller naboer. Omsøkte tilbygg/påbygg er godt tilpasset tomten, og man får en utnyttelse av tomten mer i samsvar med nyere boligområder. Man har fortsatt tilstrekkelig gode uteoppholdsareal.

Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt, jf. pbl. § 19-2, og det gis derfor dispensasjon.

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.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

3.10.15 - %-tillegg for rammetillatelse (lovendring gir anledning til å velge ett-trinn. Flere trinn gir merarbeid for kommunen) 20%-tillegg	1510	1	1510
3.10.5 - Til- og påbygg/ ombygging annet > 50kvm	7550	1	7550
3.12.3 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	7800	2	15600
3.18.2 - Mangelbrev	1090	1	1090

Totalt gebyr å betale			25750
------------------------------	--	--	--------------

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.

Kommunen gjør særlig oppmerksom på:

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

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

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, sjetted ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 419/23.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Birthe Smistad
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottaker:**Kopi til:**

Ruben Dahl
Situasjonsplan

Kyrkjegardvegen 27

4276

VEAVÅGEN

Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

Klagefrist	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.
Innhold i klagen	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.
Hvem sender du klagen til?	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.
Klageinstans	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.
Retten til å se dokumentene og til å kreve veiledning	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.
Kostnadene med klagesaken	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.
Klage til sivilombudsmannen	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.