



Sektor areal og byggesak

Urbanhus Kjededrift AS
Longhammarvegen 28

5536 HAUGESUND

Dato: 18.06.2020
Vår arkivsakID: 20/4008
Deres referanse: Ingebjørg Gjervan
Saksbehandler: Karina Haga Melhus
Saksnr ESA: 20/2938

RAMMETILLATELSE

Karmøy kommune godkjenner søknad om enebolig med tilbygget garasje og støttemur.

Gjelder:	Nybygg. Enebolig
Byggested:	Buhagen, Søndre Eike
Gnr./Bnr.	115/308
Tiltakshaver:	Urbanhus Haugesund AS
Ansvarlig søker:	Urbanhus Kjededrift AS
Saken er behandlet som delegert sak nr.	007/20

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

- tegninger, mottatt dato: 28.04.20
- situasjonsplan, mottatt dato: 10.06.20
- erklæring om ansvarsrett for søker, prosjekterende og utførende.

Søknaden gjelder oppføring av enebolig med tilbygget garasje og støttemur som vist i situasjonskart.

Det foreligger nabomerknader til søknaden. Merknader tas ikke til følge.

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

1. Ansvarsretter og oppdatert gjennomføringsplan foreligger.

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

1. Ansvarsretter og oppdatert gjennomføringsplan foreligger.
2. Offentlig veg med teknisk anlegg (iht. godkjent teknisk plan) skal være opparbeidet, godkjent, fradelt og overskjøttet kommunen før bygningen tas i bruk, jf. plan- og bygningslovens § 18-1. Overtakelse skal skje med overtakelsesprotokoll.
3. Felles veg og lekeplass (iht. godkjent teknisk plan) skal være opparbeidet og godkjent, og areal for felles lekeplass ervervet før bygningen tas i bruk, jf. plan- og bygningslovens § 18-2.

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, jfr. vedlegg.
- Evt. krav i forbindelse med rørleggermeldingen må etterkommes.
- Krav til rømningsveier skal ivaretas i samsvar med TEK § 11-14.
- Det skal monteres husnummerskilt på bygningen. Skiltet skal være lett synlig.
- I bygningsdel som kommer nærmere nabogrensen/annen bygning enn 4/8 meter må det treffes tiltak for å hindre spredning av brann mellom byggverk jf. TEK17. § 11-6.
- Garasje skal være skilt fra resten av bygningen med bygningsdel som er så tett at ikke eksos kan trenge gjennom, jfr. TEK 17 § 11-8. Dør må være særskilt tettsluttende.
- Nødvendig antall røykvarslere må monteres, jfr. TEK § 11-16.

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, tilfredsstille 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 1,8 meter. Det foreligger avstandserklæring fra nabo på gnr/bnr 115/307 og 115/309. Avstandserklæringer bør tinglyses.

Høyde topp plate settes til kote + 45,8.

Høyden kan justeres +/- 0,2 m 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. Utstikking/oppmåling av grenser kan rekvireres hos 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 kommunen.

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

Opplysninger om byggesaken

Arealplan

Regulering	: 541 Eike Søndre
Formål	: Bolig
Grad av utnyttelse	: 25 %, garasje inntil 35 m ² regnes ikke med i utnyttelsesgraden.
Gesimshøyde	: Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige 4,5 meter og mønehøyde skal ikke overstige 8,0 meter fra tilstøtende terrengs høyeste punkt. Mønehøyden skal ikke overstige 10,0 meter fra tilstøtende terrengs laveste punkt.

Tekniske anlegg

Utslipp : Kolnes
Overvann : Jf. rørleggermelding
Atkomst : Via regulert veg. Opparbeides iht. teknisk plan.

I søknad:

Bolig

Bebygd grunnflate : 84,2 m²
Ant. etasjer : 3
Takform/vinkel : Saltak/ 32 grader
Gesimshøyde : 4,47 meter fra tilstøtende terrengs høyeste punkt
Grad av utnyttelse : 22,8 %

Avstand

Nabogrense : 1,8 m
Nærmeste bygning : 3,5 m
Kotehøyde : 45,8 moh

Miljømessige konsekvenser

Tiltaket plasseres på areal som er regulert til formålet, og som er til dels opparbeidet. Tiltaket vil ikke berøre særlige naturinteresser. Det vurderes at tiltaket ikke vil medføre negative miljømessige konsekvenser.

Nabomerknader

Det foreligger merknader fra naboer 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. Videre foreligger også klage på vedtak om feltmodning, vedtaket er datert 24.03.20. Klagebehandling av omsøkt feltmodning pågår parallelt, og merknader vurdert i feltmodningssaken behandles dermed ikke her. Merknader behandlet tidligere gjelder i hovedsak ulovlig igangsatt arbeid, terrengtilpasning, krav til omregulering, murer, adkomst/trafikksikkerhet og sikring av tomt. Nabomerknader og tilsvarende fra ansvarlig søker er vedlagt.

Oppsummert går merknadene ut på følgende:

- Naboer påpeker etasjeantall for fremtidige boliger, forhold til eksisterende bebyggelse og dårlig tilpasning til eksisterende terreng. Naboer viser også til at boligfeltet vil føre til store konsekvenser for innsyn og solforhold for den eksisterende bebyggelsen. De omsøkte boligene vil ha innsyn i hage og 2.etasje for bebyggelsen i sør, og det påpekes at boligene vil gi negative konsekvenser for ettermiddag- og kveldssolen. Det påpekes også at utsikten for boligene nord for omsøkt tiltak hindres.
- Det påpekes at garasjer ikke medregnes i bebygd areal selv om det planlegges terrasse på taket. Det påpekes at terrassene blir en del av husets bruksareal, og at terrassene på tak påvirker innsyn og utsiktsforholdene ytterligere negativt. Arealutnyttelsen fører til tett bebyggelse og at intensjonen med arealutnyttelsen i planen ikke blir møtt.
- Naboer påpeker at solforhold på lekeplassen er fullstendig fraværende på ettermiddagen som følge av boligene og høydeplasseringen på disse.

Ansvarlig søkers kommentarer

- Ansvarlig søker viser til at prosjektet generelt er tilpasset eksisterende terreng før feltmodningen startet. Det planlegges underetasje for boliger med terrengsskjæring mot nord (bolig 1-4), og gulv på grunn vil være på ulike nivå for å følge naturlig terrengformasjon. Høyeste og laveste punkt for tilstøtende terreng er lavere enn ved å ta utgangspunkt i opprinnelig terreng. Adkomstvegen til boliger legges som anvist i reguleringsplanen, og for å løse adkomst for bolig 5 og 6 er det naturlig å fylle opp her. Ansvarlig søker viser videre til at eiendommen er regulert til boligformål, og at de forholder seg til bestemmelser i plan og kommunale normer.

Videre viser ansvarlig søker til at naboer i et etablert naboområde må forvente at forhold som sol, utsikt og innsyn endrer seg over tid. Ansvarlig søker ser at det klart vil endre forholdene til naboene, men at det må påregnes at det bygges på en ubebygd eiendom som er regulert til boligformål. Ansvarlig søker mener at boligene som planlegges oppført ikke vil forringe naboeiendommene mer enn det som må forventes i et etablert småhusområde.

- Ansvarlig søker viser til at garasjer ikke skal medregnes i bebygd areal slik planbestemmelsen er formulert.
- Ansvarlig søker påpeker at tiltaket er prosjektert etter gjeldende reguleringsplan som viser et gitt areal avsatt til lek.

Kommunens kommentarer til merknader

- Som vurdert i feltmodningssaken opplever kommunen 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. Omsøkt tiltak oppføres med en underetasje som tar opp terrengforskjellen der eksisterende terreng er utfordrende. Omsøkt tiltak har 3 etasjer, og er prosjektert i samsvar med planbestemmelser om takform og gesims- og mønehøyde. Ingen del av boligen er nærmere eiendomsgrensen i nord enn 4,6 meter.

Kommunen har vært på befaring og er enig i at omsøkt tiltak kan oppleves dominerende. Området har i lang tid vært ubebygd, og ny bebyggelse sør for gnr/bnr 115/202, 203 etc. vil utvilsomt endre området og påvirke omkringliggende bebyggelse. Samtidig vises det til mottatte soldiagram som viser at skyggeleggingen i størst grad vil ligge på egen eiendom. Nabo på 115/203 og 202 vil få deler av sitt sørvendte uteareal skyggelagt om morgen ved vårjevndøgn, men har fortsatt gode arealer uten skygge. Omsøkt bolig er vendt sørøst med mindre vinduer mot naboer i nord. Kommunen viser til at det må forventes i et regulert boligområde at ubebygde eiendommer bebygges eller at eksisterende boliger bygges om. Utearealer, solforhold og utsikt kan forringes som følge av slike tiltak. Omsøkt tiltak er ikke i strid med gjeldende plangrunnlag, og i følge kommunens vurdering gir ikke omsøkt tiltak flere ulemper enn hva som må forventes i et regulert boligområde. Det vektlegges at tiltaket ikke er avhengig av dispensasjon.

- I planarbeidet er det gjort en bevisst vurdering at garasjer ikke må være frittliggende. Det bebygde arealet blir ikke endret om en tar i bruk taket som terrasse, derimot blir kvaliteten på utearealene bedre med at tak på tilbygget garasje kan benyttes til uteareal. Det vises til at om området skulle inngått i ny regulering, ville fortettingen trolig vært enda høyere da en boligeiendom (enebolig) i dag har mellom 30-40% utnyttelsesgrad. Det anses ikke at opphold på verandaen gir innsyn til naboer utover hva en må påregne i et regulert boligområde.
- Som vurdert i feltmodningssaken opparbeides lekeplassen 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. Videre er lekeplassen plassert for å tilpasse eksisterende veg, adkomster etc. Mottatte soldiagram viser at størstedelen av arealet avsatt til lekeplass har sol kl. 15.00 høst- og vårjevndøgn, selv med boliger som prosjektert. Lekeplassen vil skyggelegges utover ettermiddagen, men antall timer med sol anses tilfredsstillende og ivaretatt etter kommunalteknisk norm for leke- og uteoppholdsareal.

Oppsummert anser ikke kommunen tiltaket som urimelig belastende for omgivelsene i et regulert boligområde. Merknadene tas ikke til følge.

Uttalelser fra andre sektorer

Det foreligger godkjent teknisk plan.

Visuelle kvaliteter

Tiltaket er prosjektert i samsvar med gjeldende reguleringsplan, og har en utforming som tilnærmer seg bebyggelsen i området ellers. Tiltaket har et mer moderne uttrykk i likhet med nyere/ombygde boliger innenfor samme planområde. Plasseringen av boligene anses å være i samsvar med plan- og bygningslovens §

29-4 både hva gjelder avstand til nabogrenser, plassering og høyde. Det vises til vurderingen av terrenget i vedtak om feltmodning. Lovfestede estetiske krav anses ivaretatt.

Vurdering og konklusjon

Etter en konkret vurdering godkjennes tiltaket 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

Med hilsen

Karina Haga Melhus
saksbehandler

Dokumentet er sendt uten underskrift. Det er godkjent i samsvar med interne rutiner.

Kopi til:

Anita Mackay Kristensen	Amundsenskogen 7 E	5541	KOLNES
Vikingstad			
Aud Buhag	5	KOLNE	
Elna en 39	5	S	
Årekol	4		
	1		
Cathrine Kvamsø Olsen	Amundsenskogen 5 E	5541	KOLNES
Dag Rune Årvik	Buhagen 43	5541	KOLNES
Eivind Eide	Buhagen 41	5541	KOLNES
Hilde Marie Svarverud	Buhagen 26	5541	KOLNES
Hansen			
Håkon Øvrevik Steffensen	Buhagen 56	5541	KOLNES
Mariann Salvesen	Storasundvegen 193 B	4260	TORVASTAD
Roy Aase	Skrevegen 267	5541	KOLNES
Urbanhus Haugesund AS	Longhammarvegen 28	5536	HAUGESUND
Øystein Haukås	Buhagen 37	5541	KOLNES

Vedlegg:

A10 Situasjon - bnr 308
C5_TILSVAR_PA_MERKNADER
MERKNAD TIL NABOVARSEL
Situasjonskart - Alle boliger

Klagerett

Søknaden din er avgjort etter fullmakt, og du kan klage på Karmøy kommune sitt vedtak. Klage må sendes innen tre veker etter at du har mottatt dette brevet.

Eventuell klage sender du på e-post til postmottak@karmoy.kommune.no eller i brev til Karmøy kommune, Sektor areal og byggesak.

Klagerett	Du har rett til å klage på vedtaket (forvaltningsloven §27 3. ledd).
Klageinstans	I de fleste sakene er det Fylkesmannen som er klageinstans. I noen saker er det formannskapet eller kommunestyret i Haugalandet som er klageinstans.
Hvem kan du klage til?	Klagen sender du til Vindafjord kommune. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
Klagefrist	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.
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.
Utsettelse av gjennomføringen av vedtaket	Selv om du har klagerett, f.eks. på en tillatelse, kan dette vanligvis settes i verk med det samme. Du kan søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort.
Rett 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. Ta i tilfelle kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers.
Kostnadene med klagesaken	Det er mulig å levere krav om 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.
Klage til sivilombudsmannen	Hvis du mener at du er urettferdig behandlet av den offentlige forvaltningen, kan du klaga 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.