



SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen
Arkivsaksnr.: 19/5766

Arkiv: GNR 15/2289

Sign:

Dato:

Utvalg:

Delegert vedtak

07.01.2020

Hovedutvalg teknisk og miljø

19.05.2020

15/2289 - MYRSTIEN, ÅKRA - NYBYGG ENEBOLIG - KLAGEBEHANDLING

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 23/20.

Saken oversendes til Fylkesmannen i Rogaland for klagebehandling.

SAKSFRAMSTILLING

Fakta/saksopplysninger:

- I delegert sak nr. 23/20 ble det gitt avslag på søknad om oppføring av enebolig og bod. Avslaget ble gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 18-1, vedrørende opparbeidelse av regulert veg.
- Avslaget ble påklaget av ansvarlig søker i brev datert 29.01.2020.
- På bakgrunn av forslag til opparbeidelse som viste på kart vedlagt klagen, ble saken tatt opp til ny vurdering i kommunen, og det ble tilbakemeldt til søker at vegutvidelsen som var vist kunne aksepteres.
- Det ble da sendt inn endringssøknad, og kommunen gav rammetillatelse til tiltaket.
- Etter det var gitt rammetillatelse viste det seg at søker hadde sendt inn feil kart med klagen, og det var dermed oppstått en misforståelse vedrørende hva utvidelsen omfattet.
- Ansvarlig søker valgte dermed å sende inn klagen på nytt med rett kart. Det er dermed klage på avslag som behandles nå.

Klagen:

I klagen fremkommer følgende hovedpunkter:

- *« Siden tiltakshavers eiendom ligger som nummer to fra Grindhaugvegen, vil opparbeidelsesplikten etter § 18-1 gjelde bare forbi naboeiendommen (15/1103) og langs eiendomsgrensen til 15/2289, altså ca 50 meter. På det smaleste punktet har dagens vei en asfaltbredde på ca. 2,95 meter. »*
- *«Det er i dag ni boligeiendommer som bruker denne delen av Myrstien som kjøreveg til sine boliger. Vi er ikke kjent med at beboerne, eller de som kjører renovasjonsbilene, har opplevd Myrstien som for dårlig til å betjene disse boligene, og stiller derfor spørsmål ved om ulempene kommunen sikter til i virkeligheten er så store som det gis uttrykk for i avslaget. Slik vi forstår kommunens begrunnelse, vil imidlertid hensynene bak § 18-1 bli oppfylt dersom kjørebanelen utvides med en asfaltbredde på 3,5-4 meter.»*
- *Tiltakshaver har vært i dialog med eier av 15/1103, som kan gå med på at man utvider kjørebanelen noe mot vest. Tiltakshaver foreslår derfor å utvide kjørebredde på det smaleste punktet til 4,0 meter, som vist på vedlagte tegning. Dette sikrer fremkommelighet for myke trafikanter, brannbiler og andre større nyttekjøretøy fra Grindhaugvegen og fram til tomte. Ved en slik utvidelse vil hensynet bak § 18-1 ikke bli vesentlig tilsidesatt, og strengt tatt kan det stilles spørsmål ved om man i det hele tatt er avhengig av dispensasjon.»*

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Vurdering:

Oppføring av enebolig og bod er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven

(pbl.) § 20-2, jf. 20-1 bokstav a).

I klagen stilles det spørsmål ved om ulempene kommunen sikter til i avslaget i virkeligheten er så store, samt at det foreslås en utvidelse av vegen på det smaleste partiet, noe som klager mener gjør at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

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.

Hensyn bak bestemmelsen er i hovedsak at tilfredsstillende tekniske anlegg skal opparbeides før bygninger blir oppført.

Myrstien har en regulert vegbredde på 5 m, noe som innebærer en asfaltbredde på 3,5-4 m, avhengig av grøfteutforming og krav til sideterreng. Saksbehandler har i forbindelse med klagesaken vært på befaring på stedet. Dagens situasjon er at Myrstien er opparbeidet i ca. 3 m asfaltbredde, på det smaleste noe mindre, ca, 2,9 m. På det smaleste er vegen i trangeste laget for utryknings- og nyttekjøretøy. Brannbiler skal ha 3 m vegbredde. Kommunens vegmyndighet, sektor samferdsel og utemiljø, har krevd opparbeidelse av vegen, og det veier tungt i dispensasjonsvurderingen.

Opparbeidelseskravet er begrenset til kun utvidelse av veg med tilhørende belysning, og ikke øvrige tekniske anlegg som vann- og avløpsledninger osv. Kravet synes dermed på ingen måte urimelig. Omsøkte tomt ble fradelt med krav om opparbeidelse etter pbl. § 18-1, og det ble gitt rammetillatelse for en enebolig på tomten i 2014, med samme krav. Det har dermed vært klart hele tiden at vegen må opparbeides før bolig kan oppføres. Eiendommen nord for omsøkte har fått dispensasjon for vegopparbeidelse, og har avgitt erklæring om forholdsmessig deltakelse i opparbeidelsen. Det er dermed mulig for klager å dele på kostnadene på strekningen nord for omsøkte eiendom med eiendommen som har avgitt erklæring. Dersom veg ikke blir opparbeidet i denne byggesaken, vil vegkravet aldri bli realisert, da det ikke er flere ubebygde tomter i området. Søker har anslått kostnadene med opparbeidelsen til litt over 500 000 kr. Dette kan ikke anses som en uforholdsmessig stor kostnad for vegkrav for en tomt i et så sentralt område. Dette er en forventet og nødvendig kostnad for å bebygge tomten, og tiltakshaver er ikke alene i opparbeidelsen, da det foreligger erklæring på eiendom i nord.

I klagen er det lagt ved et kart som viser foreslått utvidelse. Utvidelsen ligger nord for omsøkte eiendom, og det er ikke vist noe utvidelse langs omsøkte eiendom. Den utvidelse som er foreslått i klagen er minimal, og anses ikke å være tilstrekkelig for å få en trafiksikker veg.

Hensyn bak bestemmelsen anses å bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon i saken, jf. pbl. § 19-2.

Fordelene med dispensasjon i saken er utelukkende privatøkonomiske, ved at tiltakshaver slipper kostnaden med opparbeidelsen. Dette er ikke hensyn som skal vektlegges i en dispensasjonsvurdering. Ulempene er at vegen ikke får en tilfredsstillende trakksikkerhet, samt

at vegkravet sannsynligvis aldri blir realisert. En dispensasjon vil også medføre uheldige presdensvirkninger, da kommunen opplever stort press fra søkere om å slippe kostnader med vegopparbeidelse.

Kommunen kan ikke se at vilkår i pbl. § 19-2 for å gi dispensasjon er oppfylt.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon:

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som skulle tilsi at vedtak i delegert sak nr. 23/20 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Oversikt over vedlegg:

1. Klage
2. Kartvedlegg til klage
3. Kartvedlegg til klage
4. Avslag del. sak nr. 23/20
5. Situasjonsskart
6. Uttalelse sektor samferdsel og utemiljø
7. Søknad om rammetillatelse
8. Fasadetegninger
9. Fasadetegninger
10. Plantegninger 1. etg
11. Plantegninger 2. etg
12. Snittegning
13. Oversikt over kostnader
14. Oversiktskart

Klage på avslag på søknad om dispensasjon fra pbl. § 18-1 – 15/2289

Vi viser til sak 19/5766-6 og kommunens avslag av 7. januar 2020 på søknad om dispensasjon fra kravet om opparbeidelse av vei i henhold til plan- og bygningsloven § 18-1. På vegne av tiltakshaver vil vi påklage avslaget.

Det følger av pbl. § 19-2 at kommunen kan gi dispensasjon fra § 18-1, når hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Siden tiltakshavers eiendom ligger som nummer to fra Grindhaugvegen, vil opparbeidelsesplikten etter § 18-1 gjelde bare forbi naboeiendommen (15/1103) og langs eiendomsgrensen til 15/2289, altså ca 50 meter. På det smaleste punktet har dagens vei en asfaltbredde på ca 2,95 meter.

Kommunen har gitt følgende begrunnelse for avslaget:

«Myrstien er opparbeidet i ca. 3 m asfaltbredde, på det smaleste 2,9 m. Det er smalere enn regulert. Planen har en regulert vegbredde på 5 m, noe som betyr en asfaltbredde på 3,5 – 4 m, avhengig av grøfteutforming og krav til sideterreng. En tilstrekkelig bred veg skal sikre at både myke og harde trafikanter kan ferdes trygt. På det smaleste er vegen i trangeste laget for utrykningskjøretøy. Brannbiler skal ha 3 m kjørebredde. Det samme gjelder for renovasjonsbilene.»

Det er i dag ni boligeiendommer som bruker denne delen av Myrstien som kjøreveg til sine boliger. Vi er ikke kjent med at beboerne, eller de som kjører renovasjonsbilene, har opplevd Myrstien som for dårlig til å betjene disse boligene, og stiller derfor spørsmål ved om ulempene kommunen sikter til i virkeligheten er så store som det gis uttrykk for i avslaget.

Slik vi forstår kommunens begrunnelse, vil imidlertid hensynene bak § 18-1 bli oppfylt dersom kjørebane utvides med en asfaltbredde på 3,5-4 meter.

Tiltakshaver har vært i dialog med eier av 15/1103, som kan gå med på at man utvider kjørebane noe mot vest. Tiltakshaver foreslår derfor å utvide kjørebreden på det smaleste punktet til 4,0 meter, som vist på vedlagte tegning. Dette sikrer fremkommelighet for myke trafikanter, brannbiler og andre større nyttekjøretøy fra Grindhaugvegen frem til tomta. Ved en slik utvidelse vil hensynet bak § 18-1 ikke bli vesentlig tilsidesatt, og strengt tatt kan det stilles spørsmål ved om man i det hele tatt er avhengig av en dispensasjon.

Vi ber kommunen om å ta klagen til følge og gi dispensasjon fra pbl. § 18-1, jfr. § 19-2.

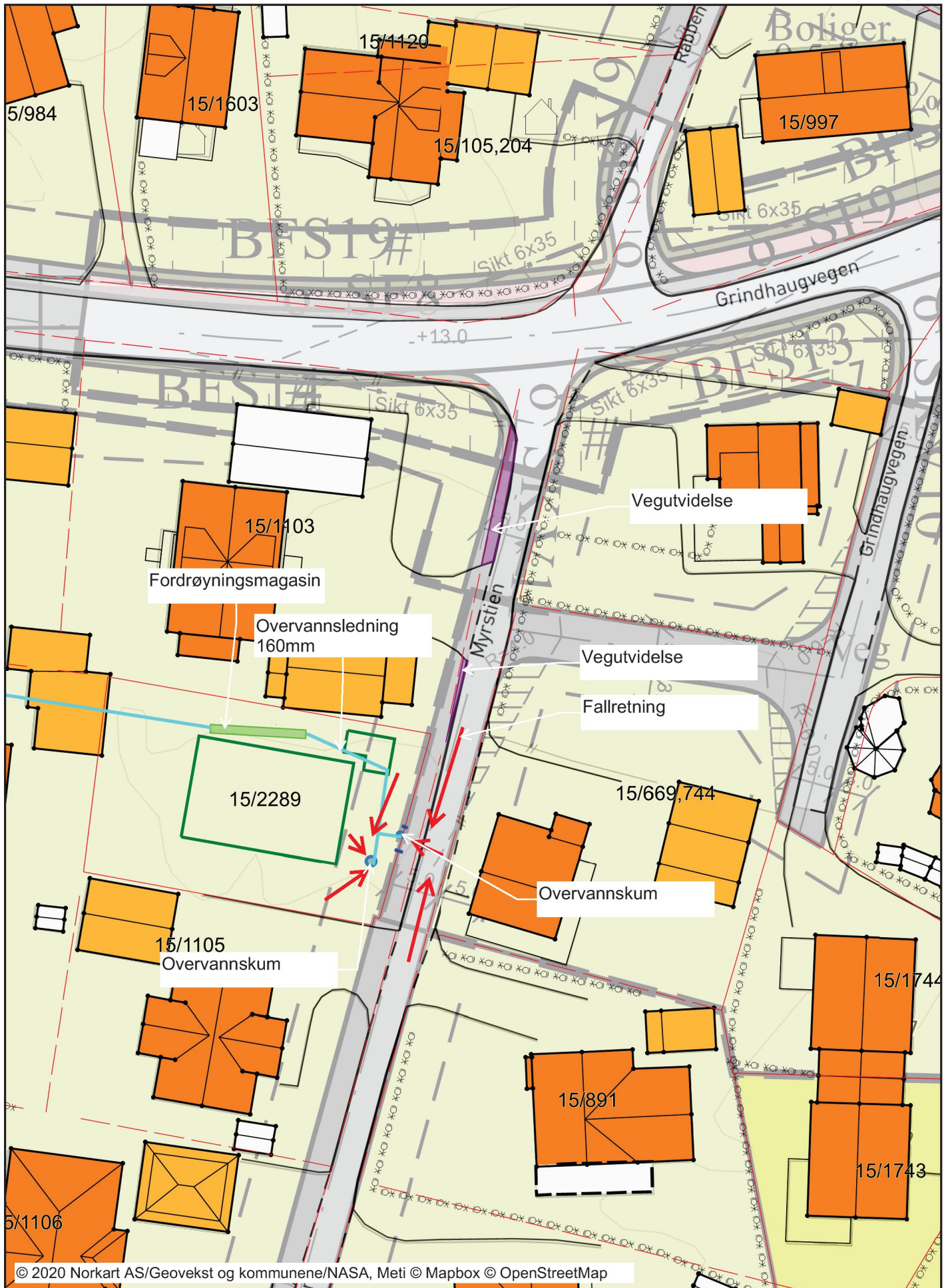


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 12.03.2020

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Offentlig barnehage
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
	Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
	Område for særskilt angitt almenntilrettelagt formål
	Almenntilrettelagt barnehage
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Parkeringsplass
	Friområder
	Anlegg for lek
	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg
	Grense for rekkefølgeområde
	Rekkefølgebestemmelser

Reguleringsplan PBL 2008

	Sikringsonegrense
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Undervisning
	Energianlegg
	Forretning/kontor
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Leskur/plattformtak
	Kollektivholdeplass
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)
	Sikringsone - Frisikt
	Bestemmelseområde - Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Byggelinje
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert kjørefelt
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Påskrift kotehøyde
Abc	Påskrift plantilbehør
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Traktorveg/Sti

	Traktor/Kjerreveg midt
	Sti
	VEG
	Fortauskant
	Annet vegareal
	Avgrensning mot annet vegareal
	Avgrensning mot avkjørsel
	Gang/Sykkelveg
	Vegdekkekant
	Gang/Sykkelveg kant
	Gangvegkant
	Eiendomsinformasjon
	Eiendomsgrense u 15 m
	Eiendomsgrense o 15 m
Abc	Gårds- og bruksnummer
	Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)
	Godkj. Nybygg
	Godkj. Tilbygg
	Omriss Tiltak
Abc	Godkj. Nyb./Tilb./Påb.
	Annen naturinformasjon
	Alle ubestemt
	Hekk
	Bygninger
	Bygningsdelelinje
	Bygningsavgrensning tiltak
	Grunnmur
	Taksprang Bunn
	Bygning - Boligbygg
	Bygning - Andre bygg
	Annen bygning
	Bygning punkt
	Takriss
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
	Låvebru

5/1103

Sikt 6x35

Sikt 6x35

Myrstien

5/2289

15

15/891



Garvik Prosjekt AS
Vestheimvegen 15

4250 KOPERVIK

Dato: 07.01.2020
Saksbeh: Ingvill Granodd
Saksnr: 19/5766-6
Løpenr: 1006/20
Arkivkode: GNR 15/2289
Deres ref:

AVSLAG

Svar på søknad om tillatelse til tiltak.

Gjelder:	Nybygg. Enebolig
Byggested:	Myrstien, Åkra
Gnr./Bnr.	15/2289
Tiltakshaver:	Lars Even Larsen og Laila Steinkjellå
Ansvarlig søker:	Garvik Prosjekt AS
Saken er behandlet som delegert sak nr.	23/20

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven §§ 19-1 og 18-1, om krav til opparbeiding av veg.

Søknaden gjelder oppføring av en enebolig m/bod.

Søknaden er avhengig av dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 12-4 og 18-1, om regulert byggegrense og krav om opparbeiding av veg.

Det foreligger ikke merknader til søknaden.

Det kreves at vegen til og langs tomten må opparbeides i henhold til reguleringsplanen.

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

Opplysninger om byggesaken

Historikk

Samme søknad, men med boden plassert 1 m fra kant regulert veg, ble avslått 27.05.19. Søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense og opparbeiding av veg ble avslått. Avslaget ble ikke klaget over.



Arealplan

Regulering	: R211 - Grindhaug
Formål	: Bolig
Grad av utnyttelse	: 15 %
Gesimshøyde	: 4,5 m over høyeste tilliggende terreng

Tekniske anlegg

Utslipp	: Oliversbukt
Overvann	: Kommunalt
Atkomst	: Kommunal veg

I søknad:**Bolig og parkering**

Bebygd grunnflate	: 186 m ²
Ant. etasjer	: 2
Takform/vinkel	: Sammensatt pulttak
Gesimshøyde	: 5,1 m
Grad av utnyttelse	: 34 %

Bod

Bebygd grunnflate	: 12 m ²
Ant. etasjer	: 1
Takform/vinkel	: Pulttak

Avstand

Nabogrense	: 4,2 m for eneboligen og 1,1 m for boden
Nærmeste bygning	: 4,5 m

Tiltakets konsekvenser for naturmangfoldet

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.

Miljømessige konsekvenser

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

Uttalelser fra andre myndigheter og sektorer.

Det vises til uttalelse fra sektor for samferdsel og utemiljø i tidligere søknad, sak 19/2033.

Kommunens samferdselssektor stiller følgende betingelser:

- Myrstien opparbeides fra Grindhaugvegen til og langs 15/2289. Dette krever teknisk plan.
- Avkjørsel skal etableres ihht kommunalteknisk norm. På hver side av avkjørsel skal det etableres stengsel (rabatt, kantstein, flettverksgjerde o.l) for å hindre inn/utkjøring. Viser i situasjonskart.

Sektor for samferdsel og utemiljø har vurdert den nye plasseringen av boden og kan akseptere 3 m avstand til kant regulert veg.

Dispensasjoner.

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven og reguleringsplan og er avhengig av dispensasjoner for å kunne få tillatelse.

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:

I reguleringsplan er det regulert inn en byggegrense langs vegen. Byggegrensen er satt opp 5m fra vegkant, i søknaden er sports-boden plassert 3,0 m fra regulert vegkant. Byggegrensen langs vegkanten er i dag allerede bebygd over for de fleste av naboeiendommene. Sports-boden påvirker ikke avkjørselens frisktlinjer, eller muligheten for utvidelse av veien iht. reguleringsplan på et senere tidspunkt. Etter vår vurdering vil ikke boden forringe sikt-linjene langs vegen av betydelig grad i forhold til eksisterende bygningers allerede forringelse av formålet til byggegrensen. Det er ikke alternative gode plasseringer på tomten. Da man ønsker å bevare ute-oppholdsarealet mot vest, og ha en enhetlig og ren boligbebyggelse. Om man legger inn boden innenfor byggegrensen, må boligen så langt frem at ute-arealet ødelegges. Mener at dette er plassering som volder minst ulemper for gitt tomt, og for planen som helhet. Søker mener at ytterligere ulemper er av liten karakter, størrelse og plassering gjør at søker mener at tiltaket ikke forringer hensynene til byggegrensen ytterligere. Fordelene sett under ett viser at tiltaket gir bedre bruksmulighet av tomten, og gir betydelige kvaliteter.

Denne planen ble sist ble revidert i 2002, dette er siste tomte i Myrstien som ikke er bebygd. Det er i tidligere byggesaker fra 2010 i området gitt tillatelse til bygging uten at krav om opparbeidelse av veg er lagt til grunn. Ser det derfor som svært urimelig at eier av siste tomte skal måtte stå alene for kostnadene til utbedring av Myrvegen.

Dokumentasjon på kostnader ved opparbeidelse av Myrstien fra krysset Grindhaugvegen og til og med gnr/bnr 15/2289.

Grunnarbeid	289.000,-
Utarbeidelse av teknisk plan (muntlig overslag over telefon vurdert ut ifra kart)	50.000, -
Haugaland kraft	62.993, -
Altibox (oppgitt i telefonsamtale med tiltakshaver)	12.000, -
Sun exl mva	413.993,-
Mva	103.498,-
<u>Totalsum</u>	<u>517.491,-</u>

Det er ikke inngått noen avtale om opparbeidelse av veg mellom eier av 15/2289 og 15/1103. Tiltakshaver sier at de ikke har økonomi til å opparbeide vegen uansett hva den måtte koste, budsjettet har ikke rom for flere utgifter i forbindelse med oppføring av boligen.

Kommunens begrunnelse for å gi dispensasjon fra byggegrensen:

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Byggegrensen skal sikre plass til drift og vedlikehold av vegen, samt at det er oversiktlig og trafiksikkert å bruke vegen. Bodens plassering tar ikke sikt i avkjørslene, så trafiksikkerheten er ivarettatt. Boden plasseres 3 m fra kant regulert veg og det er tilstrekkelig avstand til å ivareta drift og vedlikehold av vegene. Plassering vil ikke vanskeliggjøre arbeidet med å bygge vegen. Hensynet bak byggegrensen blir ikke satt til side, og dispensasjon kan gis.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

Tiltakshaver får oppført en bod, uten at verdifulle utearealer berøres. Boden hindrer ikke sikt eller trafikk og legger ikke beslag på areal for opparbeiding eller drift av vegen. Fordelene er større enn ulempene og dispensasjon kan derfor gis.

Kommunens begrunnelse for å avslå dispensasjon fra krav om opparbeiding av veg:

Hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt

Myrstien er opparbeidet i ca. 3 m asfaltbredde, på det smaleste 2,9 m. Det er smalere enn regulert. Planen har en regulert vegbredde på 5 m, noe som betyr en asfaltbredde på 3,5 – 4 m, avhengig av grøfteutforming og krav til sideterreng. En tilstrekkelig bred veg skal sikre at både myke og harde trafikanter kan ferdes trygt. På det smaleste er vegen i trangeste laget for utrykningskjøretøy. Brannbiler skal ha 3 m kjørebredde. Det samme gjelder for renovasjonsbilene. Kommunens driftsavdeling krever derfor at Myrstien opparbeides fra Grindhaugvegen til og langs 15/2289.

Denne tomte ble fradelt med krav om opparbeiding av veg i henhold til plan- og bygningsloven § 18-1, og det ble gitt en rammetillatelse for en enebolig i 2014, som fikk det samme kravet. Det har derfor vært klart hele tiden, at det hviler et vegkrav på denne eiendommen, før utbygging kan skje. Eiendommen nord for denne, 15/1103, har også avgitt erklæring på forholdsmessig deltakelse i opparbeidingen. Eiendommen på østsiden av Myrstien er bebygd før reguleringsplanen ble laget. Det er derfor ingen eiendommer som mangler krav på denne strekningen. Nettopp fordi dette er den siste tomte, så er det nå vegkravet må realiseres dersom det skal skje. Dersom det gis dispensasjon fra opparbeiding av Myrstien nå, så vil den aldri bli realisert slik den er regulert.

Eier av 15/2289 vil **ikke** stå alene om å opparbeide vegen, da kravet også hviler på 15/1103. På 15/1103 er det dessuten to boenheter. Søkers økonomi kan ikke tillegges vekt, da dette er forhold han måtte ha undersøkt og tatt med i kostnadene. Utbygger må bære risikoen ved prosjektet, da det er han som har valgt å sette i gang med det.

Kommunalsjef teknisk ser at en avtale om refusjon/kostnadsdeling kan være krevende å få i stand, men plan- og bygningsloven har refusjon som virkemiddel, dersom det ikke er enighet. Det er imidlertid ikke et argument for dispensasjon at en ikke har kommet fram til en avtale med naboen. Det blir vanskeligere og vanskeligere å få opparbeidet veger dess flere dispensasjoner som blir gitt. Det skaper presedens å gi dispensasjon fra pbl. § 18-1. Dispensasjoner innebærer også urimelig forskjellsbehandling for de som faktisk gjennomfører kommunens pålegg om opparbeiding av veg og tekniske anlegg. Dette påpekes også av søker, nemlig at det oppleves urettferdig at noen har fått dispensasjon.

Kommunens sektor for samferdsel og utemiljø har uttalt seg negativt til en dispensasjon. Det veier tungt når kommunens fagsektor ikke kan anbefale dispensasjonen.

15/1103 og 15/2289 må utvide vegen langs disse to eiendommene nå, fordi kommunen mener det er viktig at boligområdene blir bygget ut i en trygg og moderne standard. Kravet er på ingen måte urimelig, da det kun er snakk om en utvidelse av vegen. Det stilles ikke krav om opparbeiding av øvrige tekniske anlegg eller fellesarealer. Prisoverslaget viser at kostnadene blir 520 000 kr til sammen for disse to eiendommene. Det er ingen urimelig sum for å byggemodne/ferdigstille to tomter og tre boenheter. Kravet må derfor sies å være et rimelig og svært begrenset krav, i forhold til å få tilrettelagt en verdifull og sentral tomt. En dispensasjon her vil bety at Myrstien forblir en altfor smal veg, som hindrer framkommelighet, drift og trafiksikkerhet. Planen vil derfor aldri bli realisert og hensynet bak bestemmelsen er dermed satt til side og dispensasjon kan derfor ikke gis.

Visuelle kvaliteter

Lovfestede estetiske krav er ivaretatt.

Klageadgang

Avslaget er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av parter i saken.

Runar Lunde
areal og byggesakssjef

Ingvill Granodd
saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og krever derfor ingen signatur.

Kopi til:

Lars Even Larsen og Laila Steinkjellå, Myrdalvegen 80, 4270 ÅKREHAMN

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

Søknad, §20-4	
---------------	--

TILTAK	AREAL	KODE	FAKTOR	SATS	GEBYR
Enebolig		3.1	1,2	11400	13680

BEHANDLING/TJENESTE	AREAL	KODE	FAKTOR	SATS	GEBYR
Endring av tillatelse					
Gjentatt utstikking					
Dispensasjon		3.14	2	6475	12950
Godkjenning av foretak					

DELSUM	
--------	--

TILLEGGSGEBYR/AVSLAG	KODE	DELSUM	PROSENTSATS	GEBYR
Avslag				
Ulovlig arbeid				

TOTALT GEBYR	26630
--------------	-------

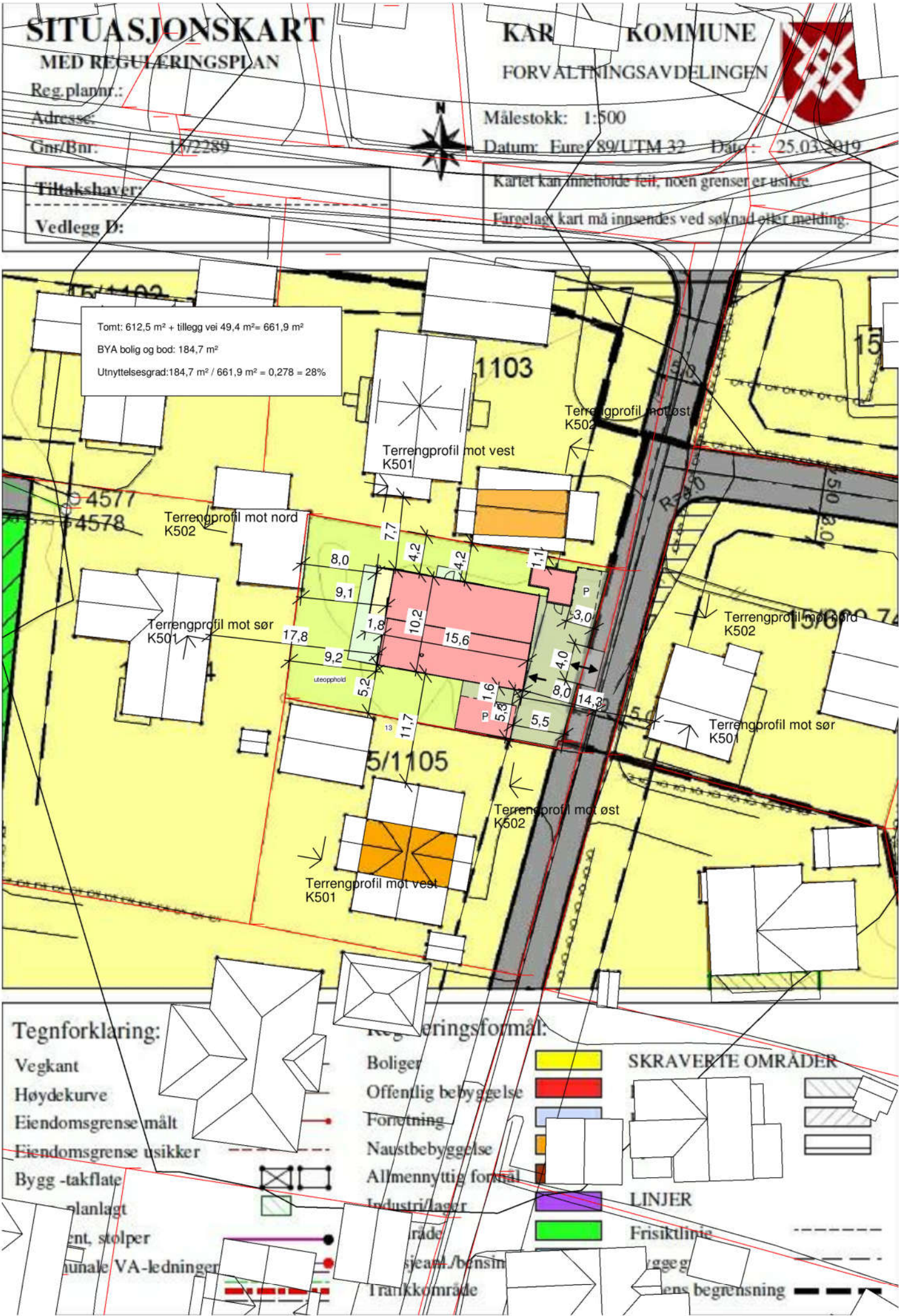
REFUSJON	KODE	TOT.GEBYR -MIN.SATS	PROSENTSATS	BELØP
Trukket søknad				

07.01.2020

dato

Ingvill Granodd
saksbehandler

Tegningsliste	
Tegn.nr	Innhold
K500	Situasjonsplan
K504	Avkjørsel og frisikt



C	25.10.19	møs	Bod og gjesteparkering
B	08.05.19	møs	Frisiktlinjer og snumuligheter på egen tomt
A	30.04.19	møs	Flyttet avkjørsel

REV.	DATO:	SIGN	REVISJON:
------	-------	------	-----------

TILTAKSHAVER
Lars Even Larsen

BYGGEPLASS

G.Nr. / B.Nr.
15/2289
KOMMUNE
Karmøy

Garvik Prosjekt AS

Telefon: 52 84 47 50

MESTERHUS

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.

PROSJEKT	Enebolig		
TEGN, INNHOLD	Situasjonsplan		
	TILTAKSART:	MÅL:	
	1	1 : 500	
ARKITEKT	Opptegning Garvik P - TE		
DATO:	SIGN:	PROSJEKT Nr.	TEGN.Nr.
26.03.2019	tme	19046	K500
ARKIT ARKITEKT & INGENIØRTJENESTER www.arkit.no post@arkit.no			



Notat til oppfølging

Til: Ingvill Granodd

Kopi:

Fra : Hilde Pettersen

Arkivkode
GNR 15/2289

Arkivsaknr./løpenr.
19/5766 21409/20

Dato
03.04.2020

15/2289 - MYRSTIEN, ÅKRA - NYBYGG ENEBOLIG UTTALELSE FRA SAMFERDSEL

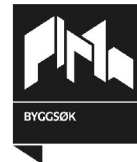
Samferdsel har følgende merknad til valg av overvannsløsning:

- Det forutsettes at det kreves en **tinglyst rettighet** for at vann fra offentlig veg ledes inn i en privat overvannskum på gnr 15, bnr. 2289.

Når det gjelder vegutvidelse, forutsettes det godkjent teknisk plan ihht tidligere innsendte skisser.

Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1



Søknaden gjelder

Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen

Eiendom/Byggested

Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse
Karmøy	15	2289	Myrstien, 4270 ÅKREHAMN

Tiltakets art

Søknadstype	Tiltakstype	Næringsgruppekode	Bygningstypekode	Formål	Beskrivelse av bruk
Rammetillatelse	Nytt bygg - Boligformål	X Bolig	111	bolig annet	Utvendig bod

Tiltakshaver

Partstype	Navn	Adresse	Telefon
privatperson	Lars Even Larsen og Laila Steinkjellå	Myrdalvegen 80, 4270 ÅKREHAMN	52844750

e-postadresse
ba@garvikgruppen.no

Ansvarlig søker

Navn	Organisasjonsnummer	Adresse	Kontaktperson
GARVIK PROSJEKT AS	932193337	Vestheimvegen 15, 4250 KOPERVIK	Bjørn Arne Hveding

Telefon	Mobiltelefon	e-postadresse
98282013	98282013	ba@garvikgruppen.no

Varsling

Tiltaket krever nabovarsling

Det foreligger ingen merknader fra naboer eller gjenboere

Følgebrev

Det søkes om oppføring om enebolig med sammensatt pult-tak, utvendig bod med pult-tak.

Det er sendt ut nabovarsel tidligere på denne boligen, eneste endringen her er flyttig av bod fra 1,5 meter til 3 meter fra regulert veg. Avstand til nabo er ikke endret, ser det derfor ikke nødvendig å varsle naboer på ny.

Forhåndskonferanse

Forhåndskonferanse er avholdt

Dispensasjonsøknad

Plan-og bygningsloven Kapittel 19

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: Arealplaner

Begrunnelse for dispensasjon:

Plan- og Bygningsloven § 19-2. Søknad om dispensasjon for oppføring av sportsbod utenfor regulert byggegrense.

Det søkes om dispensasjon for plassering av bod som bryter byggegrense.

I reguleringsplan er det regulert inn en byggegrense langs vegen. Byggegrensen er satt opp 5m fra vegkant, i Søknaden er sports-boden plassert utenfor byggelinjen langs veien boden er plassert 3,0 m fra regulert vegkant. Byggegrensen langs vegkanten er i dag allerede bebygd over for de fleste av naboeiendommene. Sports-boden påvirker ikke avkjørselens frisktlinjer, eller muligheten for utvidelse av veien iht. reguleringsplan på et senere tidspunkt.

Etter vår vurdering vil ikke boden forringe sikt-linjene langs vegen av betydelig grad i forhold til eksisterende bygningers allerede forringelse av formålet til byggegrensen.

Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1



Det er ikke alternative gode plasseringer på tomten. Da man ønsker å bevare ute-oppholdsarealet mot vest, og ha en enhetlig og ren boligbebyggelse. Om man legger inn boden innenfor byggegrensen, må boligen så langt frem at ute-arealet ødelegges.

Mener at dette er plassering som volder minst ulemper for gitt tomt, og for planen som helhet.

Søker mener at ytterligere ulemper er av liten karakter, størrelse og plassering gjør at søker mener at tiltaket ikke forringer hensynene til byggegrensen ytterligere.

Fordelene sett under et viser at tiltaket gir bedre bruksmulighet av tomten, og gir betydelige kvaliteter.

Fordelene må med dette kunne sies å være vesentlig større enn ulempen.

Det søkes dispensasjon fra Plan og Bygningslovens §18-1.

Denne planen ble sist revidert i 2002, dette er siste tomte i Myrstien som ikke er bebygd.

Det er i tidligere byggesaker fra 2010 i området gitt tillatelse til bygging uten at krav om opparbeidelse av veg er lagt til grunn.

Ser det derfor som svært urimelig at eier av siste tomte skal måtte stå alene for kostnadene til utbedring av Myrvegen og mener at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Arealdisponering

Planstatus mv.

Type plan	Navn på plan
Reguleringsplan	211 Grindhaug

Reguleringsformål
Bolig

Beregningsregel angitt i gjeldende plan	Grad av utnyttning iht. gjeldende plan
%BYA	50%

Tomtearealet

Byggeområde/grunneiendom	612,00 m ²
- Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler	0,00 m ²
= Beregnet tomteareal	612,00 m ²

Bebyggelsen

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	306,00 m ²
Areal eksisterende bebyggelse	0,00 m ²
- Areal som skal rives	0,00 m ²
+ Areal ny bebyggelse	185,60 m ²
+ Parkeringsareal	36,00 m ²
= Sum areal	221,60 m ²

Grad av utnyttning

Beregnet grad av utnyttning	36,21
-----------------------------	-------

Plassering av tiltaket

Det er IKKE høyspentlinje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket. Vann og avløpsledninger er ikke i konflikt med tiltaket.

Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1



Bygningsopplysninger

	m² BYA	m² BRA			Antall bruksenheter		
		Bolig	Annet	I alt	Bolig	Annet	I alt
Eksisterende bebyggelse	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
Ny bebyggelse	185,60	222,50	21,70	244,20	1	1	2
Av dette åpne arealer	10,70	9,60	0,00	9,60	0	0	0
Sum	174,90	212,90	21,70	234,60	1	1	2

Antall etasjer etter at tiltaket er gjennomført: 2

Krav til byggegrunn

Flom

Byggverket skal IKKE plasseres i flomutsatt område

Skred

Byggverket skal IKKE plasseres i skredutsatt område

Andre natur- og miljøforhold (plan- og bygningsloven § 28-1)

Det foreligger IKKE fare eller vesentlig ulempe som følge av andre natur- og miljøforhold.

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst

Tiltaket gir ikke ny/endret adkomst.

Tomta har adkomst til kommunal veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel. Avkjørselstillatelse er gitt.

Tomta har adkomst til privat veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel. Tinglyst erklæring foreligger.

Vannforsyning

Tomta er tilknyttet offentlig vannverk

Vanntilførsel krysser annens grunn.

Tinglyst erklæring foreligger

Avløp

Tomta er tilknyttet offentlig avløpsanlegg

Avløpsanlegg krysser annens grunn. Tinglyst erklæring foreligger.

Overvann

Takvann/overvann føres til avløpssystem

Løfteinnretninger

Løfteinnretninger

Det er IKKE løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen

Det planlegges IKKE en slik innretning

Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1



Vedlegg

Vedleggstype	Gruppe	Beskrivelse av vedlegget	Hvordan oversendes vedlegget?
Kvittering for nabovarsel	C	Kvittering for nabovarsel 16.05.2019	Vedlagt søknaden
Kvittering for nabovarsel	C	Opplysninger gitt i nabovarsel 16.05.2019	Vedlagt søknaden
Tegning ny fasade	E	Fasadetegninger sør_vest	Vedlagt søknaden
Tegning ny fasade	E	Fasadetegninger øst_nord	Vedlagt søknaden
Tegning ny plan	E	Plantegninger 1 etg	Vedlagt søknaden
Tegning ny plan	E	Plantegninger 2 etg	Vedlagt søknaden
Tegning ny snitt	E	Snitt tegning	Vedlagt søknaden
Tegning ny snitt	E	Terrenglinjer sør_vest	Vedlagt søknaden
Tegning ny snitt	E	Terrenglinjer øst_nord	Vedlagt søknaden
Situasjonskart	F	Situasjonskart	Vedlagt søknaden
Situasjonskart	F	AVKJØRSEL OG FRISIKT	Vedlagt søknaden
Kontrollplan	G	Kontrollplan brannkonsept	Vedlagt søknaden
Kontrollplan	G	Kontrollerklæring brannkonsept	Vedlagt søknaden
Søknad/erklæring om ansvarsrett	G	Erklæring om ansvarsrett Firesafe	Vedlagt søknaden
Søknad/erklæring om ansvarsrett	G	Erklæring om ansvarsrett Q-rådgivning	Vedlagt søknaden
Søknad/erklæring om ansvarsrett	G	Erklæring om ansvarsrett BSI	Vedlagt søknaden
Søknad/erklæring om ansvarsrett	G	Erklæring om ansvarsrett Dima	Vedlagt søknaden
Søknad/erklæring om ansvarsrett	G	Erklæring om ansvarsrett Hage og Maskin	Vedlagt søknaden
Søknad/erklæring om ansvarsrett	G	Erklæring om ansvarsrett RH Oppmåling	Vedlagt søknaden
Søknad/erklæring om ansvarsrett	G	Erklæring om ansvarsrett SK Betong	Vedlagt søknaden
Søknad/erklæring om ansvarsrett	G	Erklæring om ansvarsrett SO Lund	Vedlagt søknaden
Annet	Q	Utskrift fra grunnbok vannledning	Vedlagt søknaden
Annet	Q	Overvannsplan	Vedlagt søknaden
Annet	Q	Rørleggermelding	Vedlagt søknaden
Annet	Q	Brannkonsept slukkevann	Vedlagt søknaden
Annet	Q	Erklæring om rettighet i fast eiendom veg	Vedlagt søknaden

Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1



Erklæring og signering

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven.

En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.

Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. SAK10 kap. 10 og 11.

Ansvarlig søker

Tiltakshaver

Ansvarlig søker bekrefter at tiltakshavers underskrift på Dato _____
en kopi av søknaden kan dokumenteres.

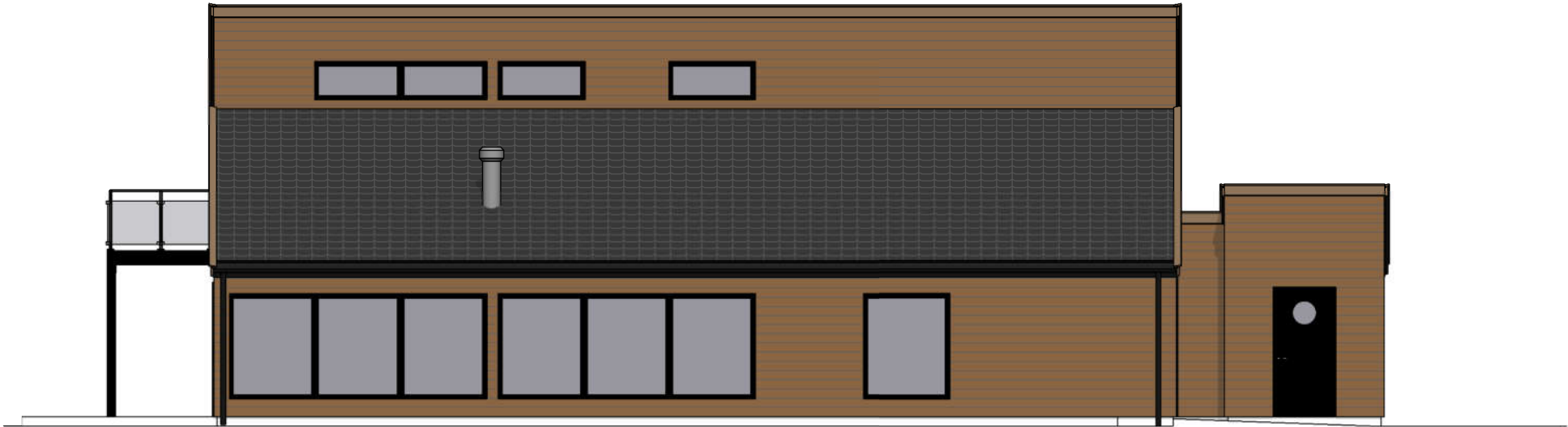
Dato 28.10.2019

Signatur _____

Signatur Søknaden er elektronisk signert
GARVIK PROSJEKT AS

Gjentas med blokkbokstaver

Tegningsliste	
Tegn.nr	Innhold
A101	Fasader mot sør og vest
A102	Fasader mot øst og nord
A103	1.etasje
A105	Snitt
A106	Perspektiv



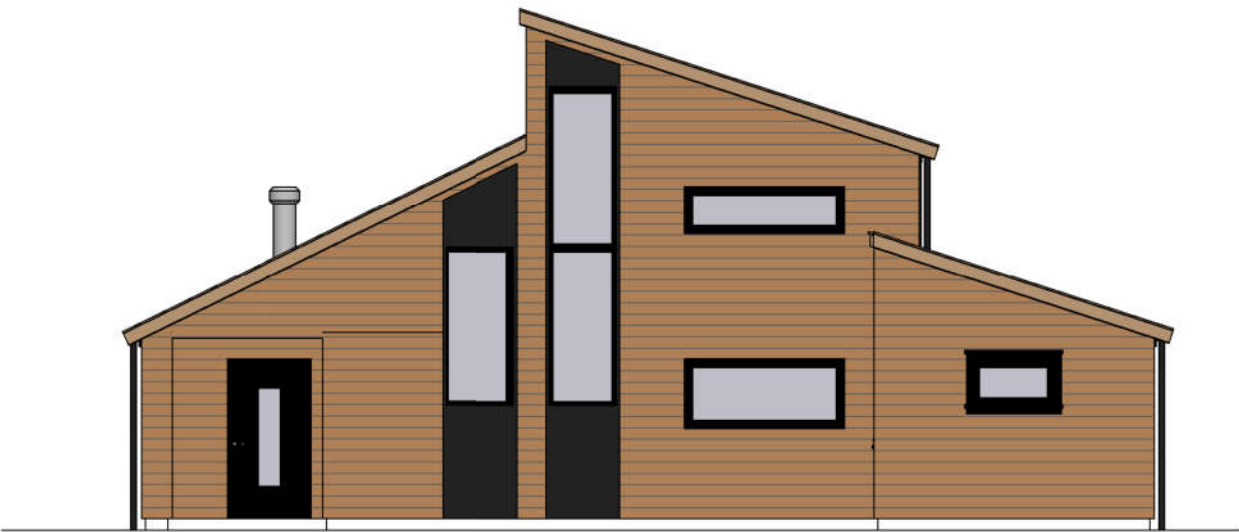
Fasade mot sør 1 : 100



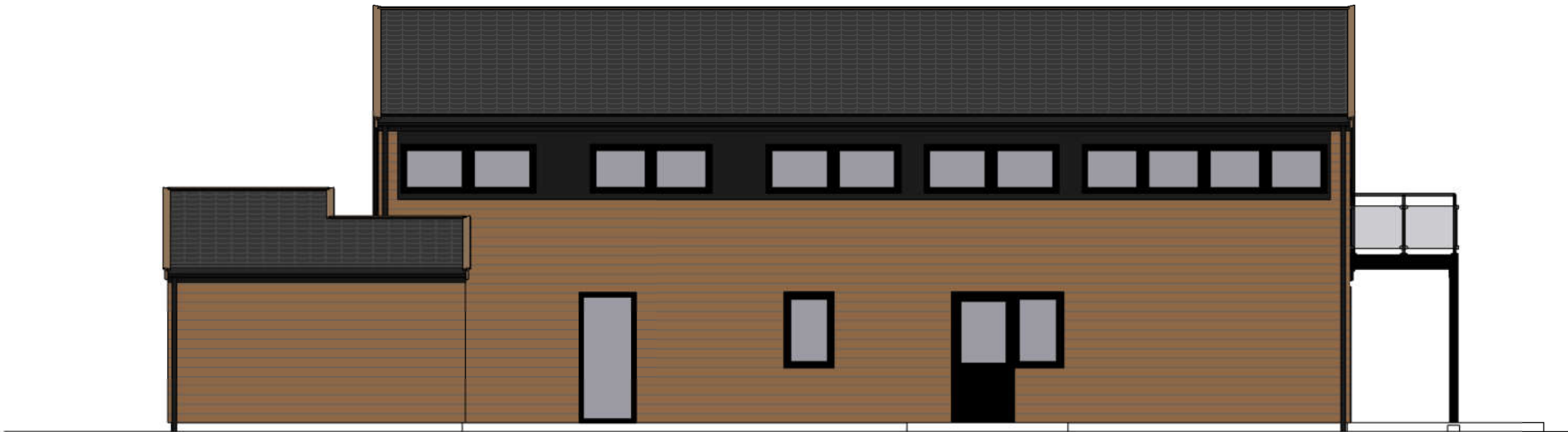
Fasade mot vest 1 : 100

Opptegning av tegninger utarbeidet av TE - Garvik Prosjekt AS

REV:	DATO:	SIGN:	REVISJON:	MESTERHUS Garvik Prosjekt AS Telefon: 52 84 47 50	TILTAKSHAVER		TEGN, INNHOLD		TILTAKSART:	MÅL:
					Lars Even Larsen		Fasader mot sør og vest		1	1 : 100
					BYGGEPLASS		PROSJEKT			
					G.Nr. /		Enebolig			
2	25.10.19	MØS	Bod		15/2289		ARKIT			
1	11.04.19	CE	Arbeidstegninger		KOMMUNE		INGENIØRTJENESTER			
					Karmøy		www.arkit.no post@arkit.no			
							ARKITEKT			
							TE - Garvik P.			
							DATO:			
							26.03.2019			
							SIGN:			
							tme			
							PROSJEKT Nr.			
							19046			
							TEGN.Nr.			
							A101			



Fasade mot øst 1 : 100



Fasade mot nord 1 : 100

REV:	DATO:	SIGN:	REVISJON:
2	25.10.19	MØS	Bod
1	11.04.19	CE	Arbeidstegninger

MESTERHUS

Garvik Prosjekt AS

Telefon: 52 84 47 50

TILTAKSHAVER

Lars Even Larsen

BYGGEPLASS

G.Nr. /

15/2289

KOMMUNE

Karmøy

ARKIT

ARKITEKT & INGENIØRTJENESTER

www.arkit.no post@arkit.no

TEGN, INNHOLD

Fasader mot øst og nord

PROSJEKT

Enebolig

ARKITEKT

TE - Garvik P.

DATO:

26.03.2019

SIGN:

tme

PROSJEKT Nr.

19046

TEGN.Nr.

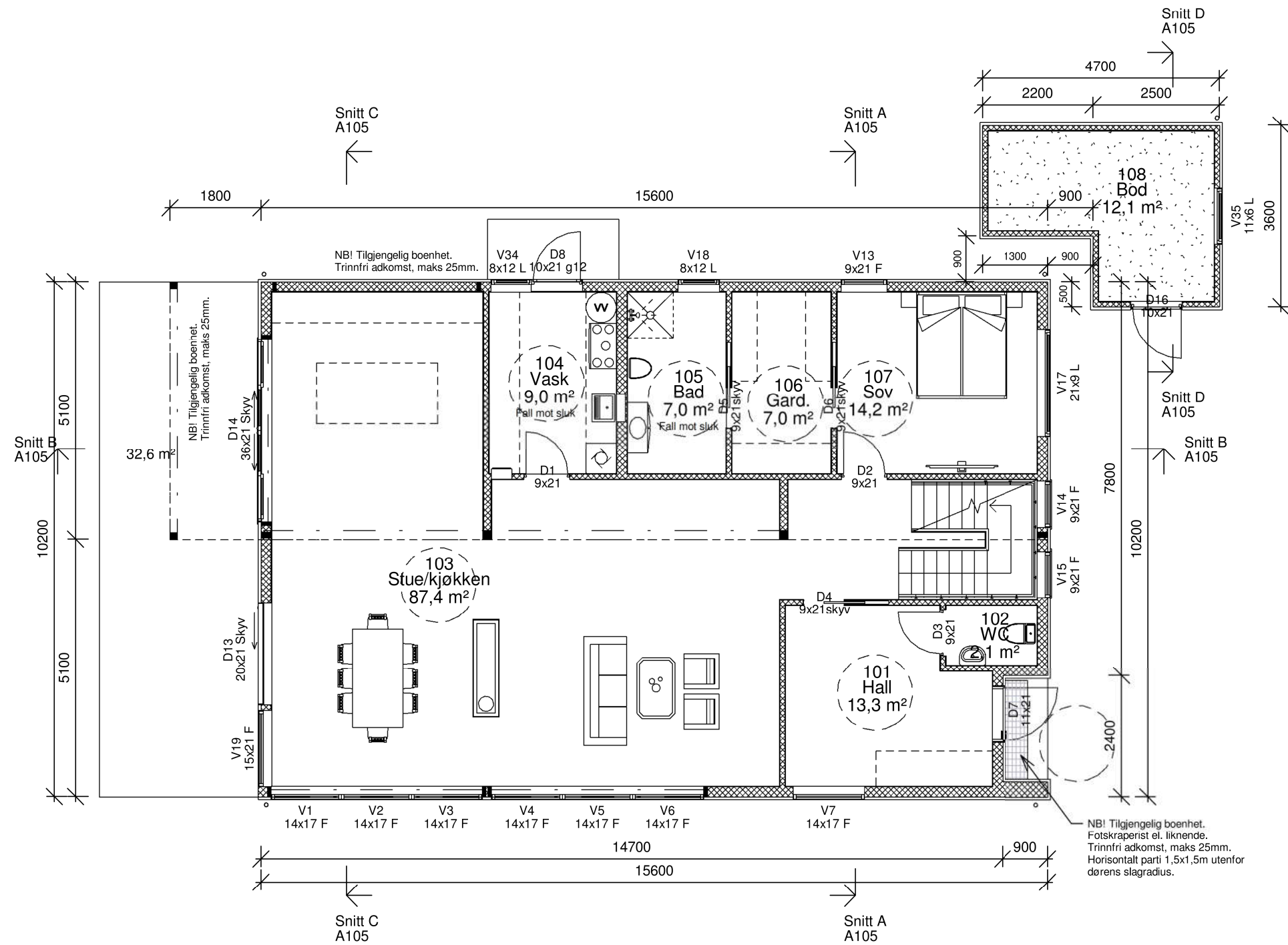
A102

TILTAKSART:

1

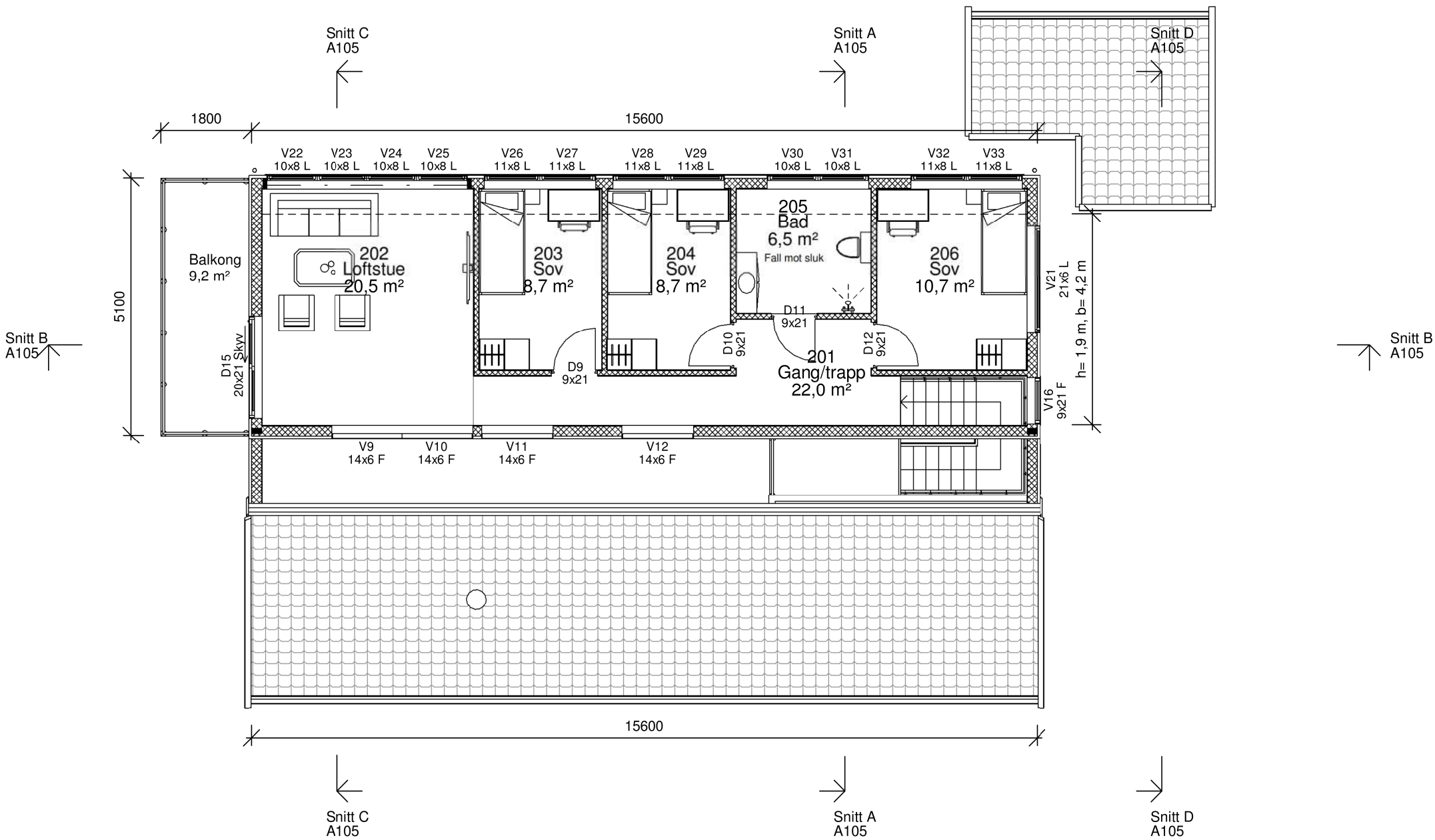
MÅL:

1 : 100



REV:	DATO:	SIGN:	REVISJON:
2	25.10.19	MØS	Bod
1	11.04.19	CE	Arbeidstegninger

MESTERHUS Garvik Prosjekt AS Telefon: 52 84 47 50	TILTAKSHAVER Lars Even Larsen		TEGN, INNHOLD 1.etasje		TILTAKSART: 1	MÅL: 1 : 100
	BYGGEPLASS		PROSJEKT Enebolig			
	G.Nr. / 15/2289	ARKIT — ARKITEKT & — INGENIØRTJENESTER www.arkit.no post@arkit.no	ARKITEKT TE - Garvik P.		DATO: 26.03.2019	SIGN: tme
	KOMMUNE Karmøy		PROSJEKT Nr. 19046		TEGN.Nr. A103	



REV:	DATO:	SIGN:	REVISJON:
2	25.10.19	MØS	Bod
1	11.04.19	CE	Arbeidstegninger

MESTERHUS

Garvik Prosjekt AS

Telefon: 52 84 47 50

TILTAKSHAVER

Lars Even Larsen

BYGGEPLASS

G.Nr. / 15/2289

Kommune

Karmøy

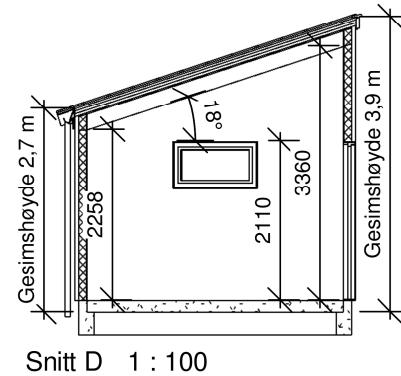
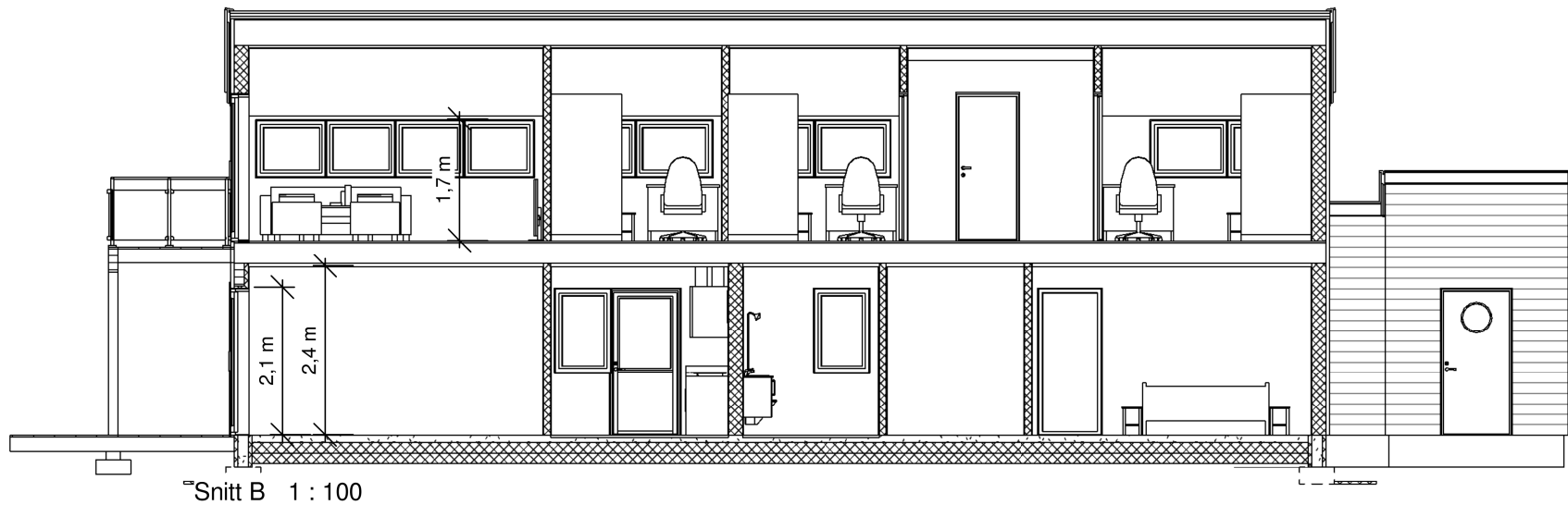
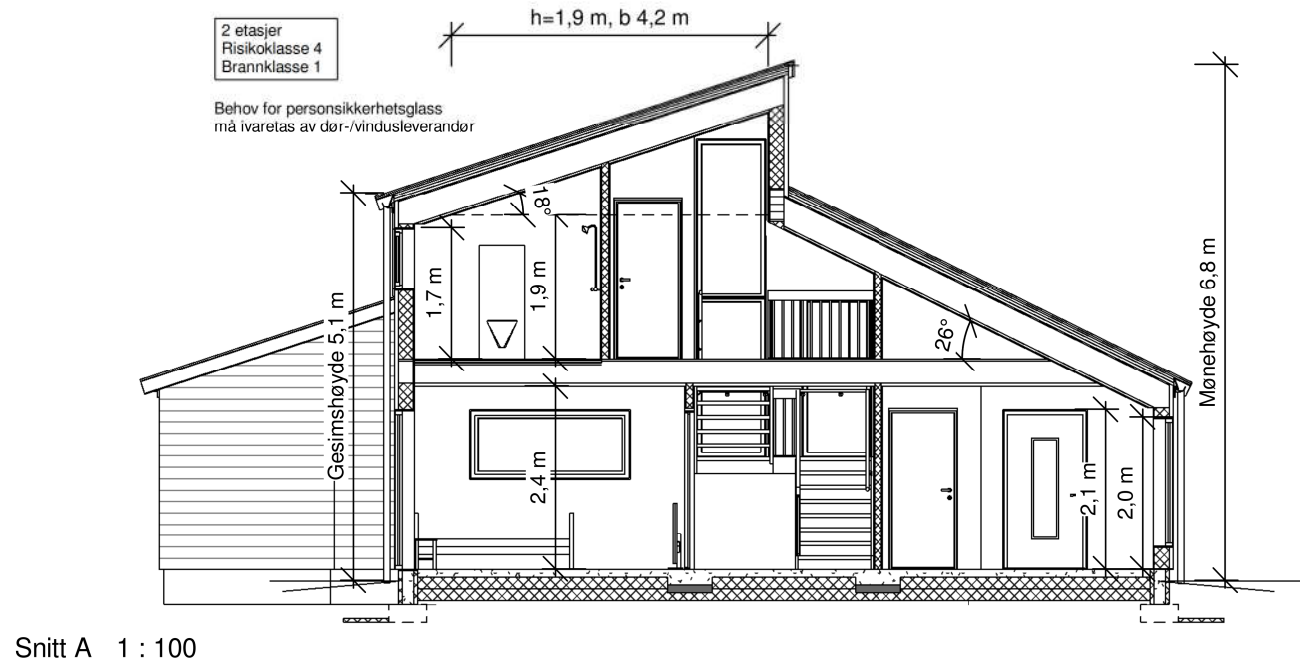
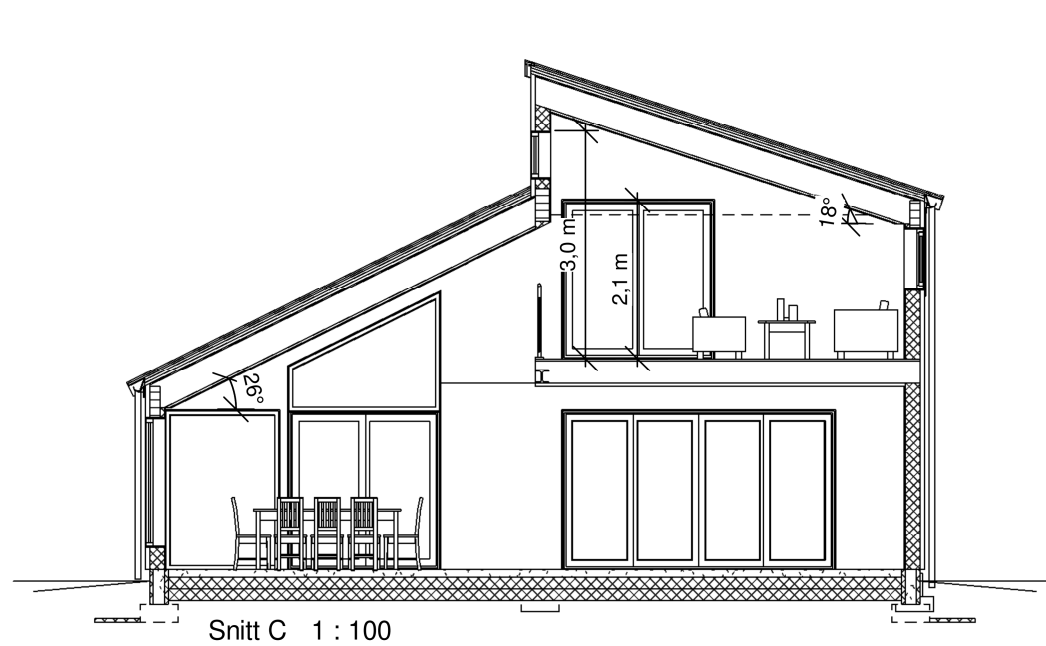
ARKIT

ARKITEKT & INGENIØRTJENESTER

www.arkit.no post@arkit.no

TEGN, INNHOLD			TILTAKSART:	MÅL:
2.etasje			1	1 : 100
PROSJEKT Enebolig				
ARKITEKT	DATO:	SIGN:	PROSJEKT Nr.	TEGN.Nr.
TE - Garvik P.	26.03.2019	tme	19046	A104

Drenerende og komprimerende masser under kjelleryttervegger og kjellergolv.
Drensrør rundt grunnmur legges med fall minimum 1:200, (helst 1:100).
Fundament for innvendige bærevegger kan isoleres mot grunnen, dette kan gjøres ved å bruke isolasjon av trykkfast ekstrudert polystyren, XPS, med tilstrekkelig trykkfasthet. Se Byggforsk 521.111.
Bygning beregnet for varig opphold skal ha radonsperre + tiltak mot grunnen. Radonsperre + tiltak utføres av betong-entreprenør.
Isolasjon ifølge energiberegning.
Evt. tilgjengelig boenhet skal ha maks 25 mm dørterskel.
Dragere : S = ståldrager , L = Limtreddrager. Vinduer : F = fast , L = lukke.
Alle detaljer ifølge : BYGGFORSK og Byggefirmaets Detaljer.
Arealer (BYA, BRA, P-rom, BTA) er kun for bruk ved byggesøknad.



BYA ÅOA	10,7 m²
BYA Bod	14,7 m²
BYA	160,1 m²
	185,6 m²

BRA 1.etasje	146,3 m²
BRA 1.etasje bod	12,1 m²
BRA 2.etasje	76,2 m²
BRA ÅOA	9,6 m²
	244,1 m²

P-rom 1.etasje	138,1 m²
P-rom 1.etasje	76,2 m²
	214,4 m²

BTA bruttoareal 1.etasje	160,1 m²
BTA bruttoareal 2.etasje	83,0 m²
	243,2 m²

Krav om lysareal i TEK17 §13-7 er oppfylt.
Tatt utgangspunkt i 59% lystransmisjon i alle rom.

REV:	DATO:	SIGN:	REVISJON:
2	25.10.19	MØS	Bod
1	11.04.19	CE	Arbeidstegninger

MESTERHUS
Garvik Prosjekt AS
Telefon: 52 84 47 50

TILTAKSHAVER Lars Even Larsen BYGGEPLASS	
G.Nr. / 15/2289 KOMMUNE Karmøy	ARKIT ARKITEKT & INGENIØRTJENESTER www.arkit.no post@arkit.no

TEGN, INNHOLD Snitt PROSJEKT Enebolig	TILTAKSART: 1	MÅL: 1 : 100
ARKITEKT TE - Garvik P.	DATO: 26.03.2019	SIGN: tme
PROSJEKT Nr. 19046	TEGN.Nr. A105	

Kopervik 10.12.2019

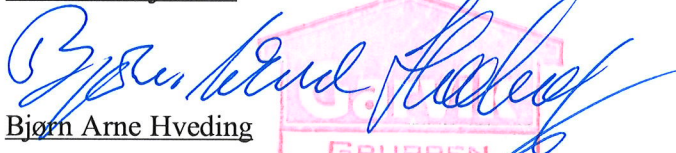
Svar på mangelliste i sak 19/5766 Datert 29.11.2019

Dokumentasjon på kostnader ved opparbeidelse av Myrstien fra krysset Grindhaugvegen og til og med gnr/bnr 15/2289.

Grunnarbeid	289.000,-
Utarbeidelse av teknisk plan (muntlig overslag over telefon vurdert ut ifra kart)	50.000,-
Haugaland kraft	62.993,-
Altibox (oppgitt i telefonsamtale med tiltakshaver)	12.000,-
Sun exl mva	413.993,-
Mva	103.498,-
<u>Totalsum</u>	<u>517.491,-</u>

Det er ikke inngått noen avtale om opparbeidelse av veg mellom eier av 15/2289 og 15/1103. Tiltakshaver sier at de ikke har økonomi til å opparbeide vegen uansett hva den måtte koste, budsjettet har ikke rom for flere utgifter i forbindelse med oppføring av boligen.

Garvik Prosjekt As



Bjørn Arne Hveding



