

Karmøy kommune
Sektor areal og byggesak
Postboks 167
4291 Kopervik

Eiendom: Gnr. 8 bnr. 23 – Vestre Veaveg, 4275 Sævelandsvik
Reguleringsplan: Ikke regulert
Kommuneplan: Fremtidig boligområde

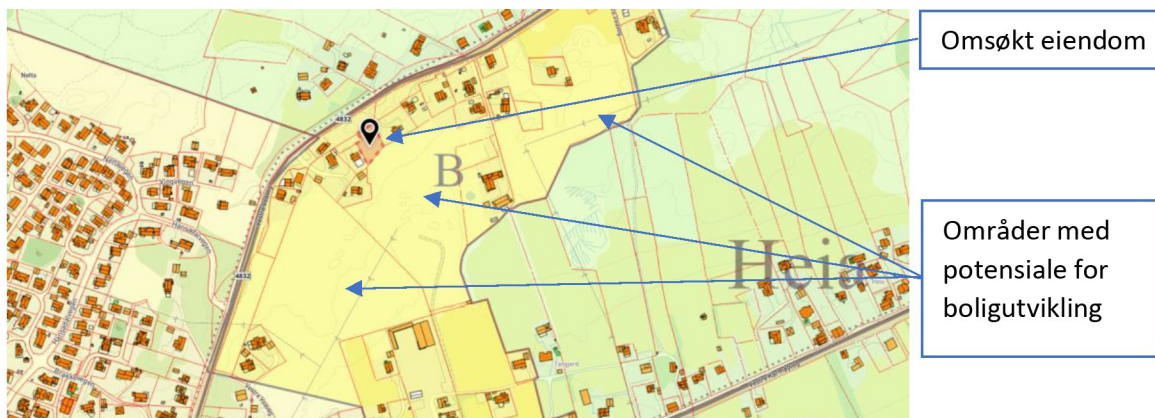
I MEDHOLD AV PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 19- 1 SØKES DET DISPENSASJON FRA:

- Plan- og bygningslovens §11-6 vedrørende virkning av kommuneplan, herunder kommuneplanens bestemmelser pkt. 1.1 a vedrørende krav til reguleringsplan

Omsøkt tiltak er oppføring av vertikaldelt tomannsbolig på en ubebygdt tomt mellom den etablerte bebyggelsen langs Vestre Veaveg. Tomten er sikret adkomst via eksisterende privat veg, ved tinglyst erklæring, og det er gitt tillatelse til utkjørsel/ merbelastning fra Rogaland Fylkeskommune. Vann og avløp sikres via eksisterende privat anlegg med overvannshåndtering og fordrøyning i henhold til rørleggermelding/ overvannsplan. Rogaland Fylkeskommune har innvilget dispensasjon fra byggegrense mot veg.

Området eiendommen er en del av er lagt ut som fremtidig boligområde i gjeldende kommuneplan, med krav om at det utarbeides reguleringsplan før tiltak i henhold til pbl §§20-1 og 20-2 kan finne sted. Omsøkt tiltak betinger dermed dispensasjon.

Man legger til grunn at eiendommen er en inneklemt tomt mellom den etablerte bebyggelsen og at tomten ligger i utkanten av det området som er lagt ut som fremtidig boligområde. Tomten tilknyttes eksisterende infrastruktur og vil ikke medføre endringer i området som kan få innvirkning på en fremtidig reguleringsplan. Det vil i all hovedsak være området sør og øst for eiendommen som har potensiale for fremtidig boligutvikling og omsøkt tiltak vil altså ikke verken hindre eller vanskeliggjøre en reguleringsplan.



Omsøkt tiltak er av mindre størrelse og er prosjektert i samsvar med kommuneplanens bestemmelser med hensyn til utforming, høyde og tomteutnyttelse. Parkering og snuplass er sikret på egen eiendom, samt at boligene vil få gode uteoppholdsarealer av tilstrekkelig størrelse.

Krav til å utarbeide reguleringsplan for hele det aktuelle området fremstår som svært uforholdsmessig i forhold til det omsøkte tiltaket.

Det eneste forholdet som vil utbedres og tilrettelegges ved en reguleringsplan er tilgjengelig slokkevann. I dag vil det være ca. 200m fra brannkum og frem til gårdsplass, som er større enn kommunale beredskapsplaner legger til grunn.

Tiltaket vil derimot være i tråd med byggteknisk forskrift (TEK) som legger til grunn at tilrettelegging for slokkemannskap er ivaretatt så lenge kommunen disponerer tankbil og eiendommen ligger i område med spredt bebyggelse.

Spredt bebyggelse defineres gjennom at bebyggelsen har tilstrekkelig avstand til hverandre til å hindre brannspredning mellom byggverk. Avstand mellom bygninger må da minst være 8 meter. Nærmeste bolig vil være i sør-vest hvor avstanden er i overkant av 10 meter. Mot nord-øst er avstand til nabobygg over 20 meter. Avstanden til grensen er 5 meter som sikrer minimum 9 meter mellom byggverk ved en eventuell fremtidig bebyggelse inntil 4m fra grensen på naboeiendommen.

Krav til slokkevann vil dermed være ivaretatt i henhold til eksisterende situasjon.

Etter en samlet vurdering anser vi fordelene med å utnytte tilgjengelige arealer, herunder fortetting, uten å tilsidesette intensjoner eller muligheter for å utarbeide reguleringsplan for området som klart større enn ulempene en dispensasjon vil kunne medføre i denne saken. Vilkår i plan- og bygningslovens §19-2 vil være ivaretatt.

Med vennlig hilsen
Eskild Kvala AS

Olav Liknes
Olav Liknes