



I K Gabrielsen
Gofarnesvegen 2
4250 KOPERVIK

Vedtak om rammetillatelse - Riving og gjenoppbygging enebolig - gnr. 3 bnr. 203 - Nesvegen

Adresse Nesvegen	Gardsnr. 3	Bruksnr. 203	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker I K Gabrielsen Gofarnesvegen 2 4250 KOPERVIK	Tiltakshaver Georg Grindhaug Postboks 155 4296 ÅKREHAMN			
Delegert saksnummer: 095/21				
Type tiltak/ bygning Riving og gjenoppbygging enebolig				

Vedtak

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-2, jf. § 20-1 godkjennes søknaden, med;

- tegninger, mottatt dato: 17.02.20
- situasjonsplan, mottatt dato: 17.02.20
- erklæring om ansvarsrett for søker, brannprosjekterende

Søknaden gjelder riving og gjenoppbygging av enebolig.

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

I medhold av plan- og bygningslovens § 18-2 skal felles atkomstveg med snuhammer opparbeides.

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

1. Det skal foreligge godkjent teknisk plan for opparbeidelse av felles atkomstveg med snuhammer som vist i reguleringsplan. Dette gjelder fra Nesvegen og fram til eiendom 3/203.
2. Det skal foreligge godkjent rørleggermelding for nybygg.
3. Erklæringer om rettigheter til veg og ledninger skal være tinglyst.
4. Det skal foreligge ansvarsrettsøknader for utførelse og kontroll.
5. Det skal settes opp byggegjerde langs offentlig friområde i vest for å hindre tiltak der i byggeperioden.

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

1. Felles atkomstveg med snuhammer skal være ferdigstilt og godkjent av driftsavdelingen.
2. Eiendomsrett til veg skal være tinglyst.

Tegningsdokumentasjon

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.

Tiltaket plasseres i tiltaksklasse 1.

Tilsyn

Karmøy kommune vurderer å gjennomføre tilsyn i saken.

Kommunen gjør særlig oppmerksom på:

- Overflatevann skal ikke ledes inn på naboeiendom.
- Evt. krav i forbindelse med rørleggermeldingen må etterkommes.
- Det skal monteres husnummerskilt på bygningen. Skiltet skal være lett synlig.

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 og sokkelhøyde

Tiltakets minste avstand til nabogrense skal være 5 meter.

Høyde topp plate/grunnmur settes til kote + 17,7 moh.

Høyden kan justeres +/-10 cm 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.

Utsikking/oppmåling av grenser kan rekvireres hos kommunen.

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

Opplysninger om byggesaken

Arealplan

Regulering	: 210 - Østhusneset
Formål	: Bolig
Grad av utnyttelse	: 12 %
Gesimshøyde	: 3,5 m

Tekniske anlegg

Utslipp	: Offentlig avløpsanlegg
Overvann	: Til avløpssystem
Atkomst	: Ingen endring

I søknad:

Bolig som skal rives

Bebygd grunnflate	: 106 m ²
Ant. etasjer	: 3

Ny bolig med garasje

Bebygd grunnflate	: 187 m ²
Ant. etasjer	: 2

Takform/vinkel : Valmtak
Gesimshøyde : 4,7 m
Grad av utnyttelse : 16 %

Avstand

Nabogrense : 5 m
Nærmeste bygning : 5 m
Kotehøyde : 17,7 moh

Tiltakets konsekvenser for naturmangfoldet og 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 sektorer

Sektor samferdsel og utemiljø har hatt saken til uttale:

«Samferdsel og utemiljø mener regulert felles veg inkl. snuplass må opparbeides som vist i gjeldende reguleringsplan. Opparbeidelse av veg utløser krav om teknisk plan.»

Dette begrunnes med: Nåværende kjøreveg har ikke tilfredsstillende standard med tanke på henting av buss o.l. Vegen er smal og uten regulert snuplass for renovasjonsbiler. I tillegg er det mulighet for bygging av boliger i sør- øst, hvor eneste mulige adkomst er nevnte veg.»

Dispensasjoner

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven § 12-4 hva gjelder rettsvirkning av reguleringsplan, herunder maks tillatt gesimshøyde og utnyttingsgrad, 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

«§ 2 - gesimshøyde - Eksisterende bolig var bygget før reg.plan fra 1973 ble vedtatt og derfor har boligen gesimshøyder som er høyere enn fastsatt i § 2. Ny bolig søkes inn med en gesimshøyde ved terreng høyeste punkt på 4,7 m, men siden takvinkel er på 18 gr. vil mønehøyde på ny bolig være lavere enn eksisterende bolig. Soldiagram er laget og vist nabo som kan bli berørt (3/479 i nabovarsel). Ny bolig er av den grunn plassert 5 m fra nabo i nord.»

§3 – utnyttelsesgrad - Tomten er nylig slått sammen med mindre bnr. og er nå på 1156 m², men med en eldre reg. bestemmelse på kun 10-12% utnyt. så vil en bolig med garasje og dagens standard bryte denne. Søkt utnyttelse vil bli på 16%. I kommuneplan er utnyt.grad lagt til 40%, noe som også er mer normalt i nyere reg.planer. Det er fortsatt god plass til parkering/snuplass og gode solfylte uteområder på eiendommen.»

Kommunens begrunnelse for å gi dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse om høyde:

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt:

«Hensynet bak bestemmelser om gesimshøyde og takform er hovedsakelig at estetiske hensyn ivaretas, samt at man sikrer ensartet bebyggelse i et område. Og hensynet bak etasjeantall er i hovedsak å begrense størrelsen på prosjektet.»

Gjeldende reguleringsplan for området (stadfestet 4. oktober 1973) viser en gesimshøyde på 3,5 m. Det var også en begrensning på 1 etasjes bolighus. Omsøkt tiltak har en gesimshøyde på 4,7 m og er på to etasjer. Som søker skriver vil omsøkt bolig bli lavere enn eksisterende da eksisterende bolig ble bygget før reguleringsplanen. Omsøkt høyde er mer i samsvar med nyere reguleringsplaner, og med det som er normalt i regulerte boligområder nå til dags.

Kommunens begrunnelse for å gi dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse om utnytting:

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt:

«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 tomta.

Gjeldende reguleringsplan viser en utnyttingsgrad på 12 %. Ved oppføring av omsøkt nybygg enebolig vil ny utnyttingsgrad være 16 %. En slik utnyttingsgrad er 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.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene:

Reguleringsplanen er gammel og det er gjort dispensasjoner fra utnyttingsgrad på andre eiendommer i nærheten slik at det er mer i samsvar med nyere reguleringsplaner og boligområder. Tiltaket vil ikke gå utover uteoppholdsareal eller solforhold for naboene. Omsøkt tiltak vil gi eiendommen et løft og sørge for at den blir mer i tråd med nyere boligområder.

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

Visuelle kvaliteter

Lovfestede estetiske krav er ivaretatt.

Vurdering og konklusjon

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.

Det er Sektor areal og byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 23.4.

Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegasjonsreglement, vedtaksnr. 095/21

Med hilsen

Birthe Smistad
Saksbehandler

Runar Lunde
areal- og byggesakssjef

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Georg Grindhaug

Postboks 155

4296

ÅKREHAMN

Vedlegg:

3-203SitKart

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 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.
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, Postboks 167, 4291 Kopervik. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
Klageinstans	I de fleste saker er det Fylkesmannen som er klageinstans. I noen saker er det formannskapet eller bystyret som er klageinstans.
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 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 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. Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen.