



Eskild Kvala AS
Olav Liknes
Postboks 155

4291 KOPERVIK

Dato: 02.12.2021

Dokumentnummer: 21/10572-9
Deres referanse:
Saksbehandler: Oddbjørn Skogøy Halvorsen

Tillatelse til tiltak - Oppføring av nybygg - gnr. 64 bnr. 517 - Solstrandvegen 8

Adresse Solstrandvegen 8	Gårdsnr. 64	Bruksnr. 517	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Eskild Kvala AS Postboks 155 4291 KOPERVIK	Tiltakshaver Moderne Bygg 1 AS Skårshagen 31 4250 KOPERVIK			
Type tiltak/bygning				
Nybygg/enebolig				

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Dispensasjon fra byggegrense mot kommunal veg er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Det er merknader til søknaden. Merknad om solforhold tas ikke til følge, og merknad til hekk anses å være imøtekommet.

Følgende tiltak er godkjent:

- Enebolig med garasje
- VA- og fordrøyningsanlegg

Vilkår

- Det skal etableres rabatt mellom nytt bygg og 64/458. Det skal benyttes kantstein med vis 13 cm.
- Naboerklæring mottatt den 12.11.2021 skal være utfylt og tinglyst før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest
- Tiltaket skal være i tråd med situasjonsplan datert 19/1-21.
- Avstanden fra tiltaket (inkludert takutspring) til senter veg skal være minst 6,7 meter.
- Frisikhtlinjer og sikkerhetssonen må ivaretas.
- Eier av gnr.64 bnr.517 fraskriver seg krav på erstatning for skade eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdsarbeid, utbedringsarbeider eller vegtrafikken, som en følge av at tiltaket ligger innenfor byggegrensen.

- Dersom tiltaket medfører endringer i tilknytning til eiendommens adkomstforhold, må det fortsatt være opparbeidet tilstrekkelig areal til å kunne snu på egen eiendom slik at rygging ut på offentlig veg unngås. Siktkrav til eiendommens avkjørsel må ivaretas.
- Tiltaket må ikke brukes til andre formål enn det dispensasjonen gjelder for.
- Dispensasjonen gis uten ansvar med hensyn til nabo- og eierforhold.
- Arbeidet må ikke settes i gang før andre nødvendige tillatelser er gitt.
- I og med at omsøkte tiltak kommer innenfor byggegrensen langs kv.1196, fraskriver Karmøy kommune seg et hvert krav om støydemping på grunn av vegtrafikkstøyen fra kommunal veg.
- Arbeidet må være påbegynt innen tre - 3 - år fra dispensasjonen er gitt, ellers faller dispensasjonen bort.

Søknad og saksopplysninger

Adresse Solstrandvegen 8	Gårdsnr. 64	Bruksnr. 517
Bebyggd areal (BYA)	154,4 m ²	
Bruksareal (BRA)	222,2 m ² – 125,4 i første etg. og 96,8 i andre etg.	
Vann	Kommunalt vannverk	
Kloakk	Kommunalt avløpsanlegg	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon med mottatt dato 28.10.2021.

Søknad om ansvarsrett

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Eskild Kvala AS	SØK Hele tiltaket	1
EK Bygg AS Apeland Graving og Transport AS BT – Rør AS	PRO Ansvar jf. søknad	
EK Bygg AS BT – Rør AS Apeland Graving og Transport AS	UTF Ansvar jf. søknad	
Bygg Smart AS – Norgeshus Karmøy	Kontrollerende Ansvar jf. søknad	

Rørleggermelding

Kommunen har godkjent rørleggermelding fra BT – Rør AS den 27.7.2021.

Kart og koordinatliste for ferdig plassering av stikkledninger/avløpsanlegg skal legges ved søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, jf. pbl. § 21-10.

Plangrunnlag

- Plantype: Kommunedelplan for Kopervik
- Planformål: Bolig
- Utnyttingsgrad: 50% - omsøkt til ca. 31% etter deling av 64/517
- Møne- og gesimshøyde: Bebyggelse skal ikke ha høyde over 8 meter.

Avstander

- Avstand til nabogrense: 1 m
- Avstand til nærmeste bygning: 6,5 m
- Avstand til midten av vei: 6,7 m

Lokalisering og høydeplassering

- Minste avstand til nabogrense skal være 1 meter.
- Det foreligger avstandserklæringer fra gbnr. 65/517. Avstandserklæringer bør tinglyses.
- Minste avstand til midten av vei skal være 6,7 meter.
- Høyden på topp plate i første etg. blir satt til kote +18,5 moh. Høyden kan justeres opp eller ned 30 cm av kommunens tilsyn på plassen.

Dette tiltaket krever utstikking av plassering i plan og høyde.

- Tiltaket skal plasseres i samsvar med godkjent situasjonskart og fastsatt høyde topp plate.
- Utstikking av plassering skal utføres av foretak med ansvarsrett for dette.
- Dersom annet firma enn kommunen sin oppmålingsavdeling blir brukt, skal koordinatene for alle hjørnene sendes til kommunen for oppdatering av det digitale kartet.
- Ansvarlig foretak skal markere godkjent høydeplassering på tomte etter at tiltaket er stukket, og kontakte byggetilsynet for godkjenning av høyde og plassering.

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med reglene i pbl § 21-3. Det er registrert følgende merknader i saken:

Nabo på 64/533 har følgende merknad til tiltaket:

«Et nybygg her med denne plassering og høyde vil ta solen ifra nummer 14,10 og 12 spesielt om vinteren når sola står lavt i vest. Hekken i nummer 8 bør også klippes eventuelt fjernes da det ikke er sikt for oss som bor i 14,10, og 12. Øverst i solstrandveien er heller ikke tilfredsstillende da siktlinja til gangstien ikke er lang nok.»

Ansvarlig søkers kommentar:

«Det er mottatt merknad fra Hans Mannes som er eier av Solstrandvegen 14.

Mannes har merknader til solforhold, spesielt i vinterhalvåret. Det er også merknader til hekk som tar sikt, samt siktlinje mot gangstien.

Omsøkt bolig søkes oppført i tråd med kommunedelplan for Kopervik og har lavere høyde enn planen åpner for. Avstand til grensen er også større enn minimumskravet.

Det er utarbeidet soldiagram som viser solforhold ved vårjevndøgn, kl. 15. Soldiagram viser at nybygg vil kaste skygge over vegarealet mot nabo, men ikke over hans eiendom.

Vedrørende hekk er dette også bemerket i byggesak for eksisterende bolig og denne er allerede skjært ned. Vedrørende siktlinjer er dette vist på situasjonsplanen. Siktlinjen er vist 3x25m ved begge innkjørseler.»

Kommunens kommentar til merknad:

I byggesak for eksisterende bolig på Gbnr. 64/517 er det satt vilkår i dokumentnr. 21/3304-6, at hekk skal beskjæres for å ivareta sikt. Ifølge ansvarlig søker er denne allerede skjært ned. Merknad til hekk anses dermed imøtekommet.

Soldiagrammet viser at nybygget vil ha liten innvirkning på solforholdene på eiendommen. Nybygget holder også lovens avstand til eiendomsgrensen, og kommunedelplanens bestemmelser om utnyttelse og høyder. Merknad til solforhold tas ikke til følge.

Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med kommuneplanens arealdel pkt. 5.10. Bestemmelse om byggegrense til uregulerte kommunale veger.
- Søkerens begrunnelse:

«Omsøkt bolig søkes oppført med en minste avstand til veg på 6,7m fra senter av vegen.

Boligen søkes oppført på en fradelt parsell av eiendommen, hvor eiendomsgrensen er plassert slik at ny tomt får et areal på ca. 500 m². Nybygg er tilbaketrukket på tomten, hvor det er avgitt erklæring til å plassere garasjen 1m fra grensen. Innkjørsel og adkomst vil være felles med eksisterende bolig.

Byggegrensen langs veg skal normalt ivareta hensynet til trafiksikkerhet, drift og vedlikehold av vegen, arealbehov ved framtidig utbedring, og miljøet på eiendommene langs vegen.

I reguleringsplaner er det vanligvis en byggegrense på 5m fra vegkant til kommunal veg, mens det i kommuneplanen er fastsatt en byggegrense på 10m fra senter av vegen.

Vi legger til grunn at en avstand på 6,7m vil sikre at en eventuell utvidelse av vegen fortsatt er mulig, samt at trafiksikkerheten er ivaretatt. Den eksisterende bebyggelsen har varierende avstand til vegen og nybygget vil ikke medføre nedsatte kvaliteter eller ubalanse i forhold til gatebildet.

Tomten er stor i størrelse og ligger godt til rette for infill, hvor begge tomter fortsatt er sikret gode uteoppholdsarealer, parkering og snuplass. Det vil fortsatt være godt med lys og luft mellom bebyggelsen.

Etter en samlet vurdering anser vi fordelene med å legge til rette for bedre utnyttelse av tilgjengelige arealer i eksisterende utbyggingsområder som klart større enn en dispensasjon vil medføre i denne saken.

Et avvik på 3,3m vil i liten grad medføre ulemper for drift og vedlikehold, eller bruk og sikkerhet av vegarealet, og man anser ikke intensjonen bak fastsatt byggegrense som vesentlig tilsidesatt.

Vilkår i plan- og bygningslovens §19-2 vil være ivaretatt.»

- Uttale fra sektor samferdsel og utemiljø:
 - Det skal etableres rabatt mellom nytt bygg og 64/458. Det skal benyttes kantstein med vis 13 cm.
 - Solstrandvegen 8 skal ha tinglyst vegrett over ny eiendom.

Dispensasjon byggegrense mot kommunal veg, kan gis dersom ovennevnte punkter er oppfylt.

Vilkår for dispensasjonen: (se vedtakets første side)

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:

Hensyn bak bestemmelsen er i hovedsak å ivareta trafiksikkerhet, sikre areal til vedlikehold og evt. utvidelse av veg/fortau. Omsøkt tiltak plasseres med en avstand på 6,7 meter fra senter veg, og vil ikke berøre friskt. Snuplass tilrettelegges for nåværende og fremtidig bolig på Gbnr. 64/517, og hensynet til trafiksikkerhet anses dermed å være ivaretatt. Med overnevnt avstand til veg er det også sikret areal til vedlikehold og evt. utvidelse. Søknaden har også vært på uttale til sektor samferdsel og utemiljø som har vurdert at det kan gis dispensasjon med vilkår. Hensynene bak bestemmelsen anses ikke vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Ulempene i forhold til trafiksikkerhet anses som små da friskt er ivaretatt og snuplass skal forhindre unødvendig rygging inn på kommunal veg. Kommunen vurderer også at den reduserte avstanden til veg vil føre til mindre ulemper i forhold til vedlikehold og evt. utvidelse av veg/fortau.

Ved å gi dispensasjon legges det til rette for bedre utnyttelse og ønsket fortetting av et eksisterende boligområde med tilknytning til Kopervik sentrum. Omsøkt tiltak ligger også tilbaketrukket på tomten og det vil i dette tilfellet være vanskelig å unngå dispensasjon samtidig som man beholder gode uteoppholdsareal på begge eiendommene. Kommunen anser dermed fordelene som større enn ulempene, og dispensasjon kan gis.

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

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:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
3.10.1-2021 - For bygg med én boenhet	16500	1	16500
3.12.3-2021 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	6550	1	6550

Totalt gebyr å betale	23050
------------------------------	--------------

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.

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, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 1852/21.

Med hilsen

Runar Lunde
areal- og byggesakssjef

Oddbjørn Skogøy Halvorsen

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Brygida Maria Mannes	Solstrandvegen 14	4250	KOPERVIK
Moderne Bygg 1 AS	Skårshagen 31	4250	KOPERVIK

Vedlegg:

Situasjonsplan

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.
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. 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.