



Thorax v/ Tor Gunnar Isdahl
Arnljot Gellines veg 3

5518 HAUGESUND

Dato: 12.03.2019
Saksbeh: Kristine Reiersen
Saksnr: 18/1119-19
Løpenr: 15287/19
Arkivkode: GNR 148/179
Deres ref:

RAMMETILLATELSE

Karmøy kommune godkjenner søknad om hovedombygging og tilbygg til bolighus. Søknaden regnes fullstendig fra 20.02.2019

<i>Gjelder:</i>	<i>Påbygg. Enebolig</i>
<i>Byggested:</i>	<i>Jomfruvegen, Norheim</i>
<i>Gnr./Bnr.</i>	<i>148/179</i>
<i>Tiltakshaver:</i>	<i>Karoline Lurane og John Henrik Johannessen Lindaas</i>
<i>Ansvarlig søker:</i>	<i>Thorax v/ Tor Gunnar Isdahl</i>
<i>Saken er behandlet som delegert sak nr.</i>	<i>147/19</i>

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

- tegninger, mottatt dato: 29.11.2018
- situasjonsplan, mottatt dato: 29.11.2018
- erklæring om ansvarsrett for søker, prosjekterende og utførende
- og på de vilkår som er nevnt under

Søknaden gjelder hovedombygging og tilbygg til bolighus.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis dispensasjon fra samme lovs § 12-4, rettsvirkning av reguleringsplan, herunder takform og utnyttelsesgrad, samt § 1-8, byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjø. Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at dispensasjon er gitt, faller dispensasjonen bort.

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

1. Oppmåling av usikre grenser.
2. Fri trappehøyde må være prosjektert i henhold til TEK 10.
3. Det skal foreligge kartlegging av avfall og miljøsaneringsplan for rivetiltaket.



Vedtak om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan ikke fattes før følgende dokumentasjon foreligger:

1. Dokumentasjon fra uavhengig kontroll skal være innsendt.
2. Dokumentasjon av avfallshåndtering skal innsendes.
3. Brann- og lydprosjektering for sekundær leilighet.

Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest. Erklæring om ansvarsretter for utførelse må sendes til kommunen.

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.

Kommunen krever uavhengig kontroll for PRO og UTF av radonsperre. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven § 24-1 bokstav b, jf. SAK10 § 14-3. Kontrollen skal gjennomføres slik ansvaret er beskrevet i plan- og bygningsloven § 24-2, jf. SAK10 § 12-5.

Tilsyn

Karmøy kommune vil føre tilsyn i saken. Tilsynet vil være rettet mot prosjektering og utførelse av krav til brann, lyd og radon, jf TEK 10.

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 frisiktsoner 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.
- Nødvendig antall røykvarslere må monteres. Alle boenheter skal ha brannslukningsutstyr som kan benyttes i alle rom, jfr. TEK § 11-16.
- For bygningsdel som kommer nærmere nabogrense enn 4m må det treffes tiltak for å hindre spredning av brann mellom byggverk, jfr. TEK § 11-6.

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

Tiltaket plasseres i henhold til vedlagt situasjonskart og tegninger. Tiltakets minste avstand til nabogrense skal være 1 meter. Det foreligger avstandserklæring fra nabo på gnr/bnr 148/154 og 148/300.

Høyde topp plate/grunnmur er som eksisterende.

Utstikking/oppmåling av grenser kan rekvireres v/kommunens oppmålingskontor.

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

Planformål		Søknad	
Reguleringsplan-ID	511 Nordheim	Bolig – grunnflate m ²	231
Formål reguleringsplan	Bolig	Tilbygg m ²	81
Grad av utnyttelse i %	10 %	Ant. etasjer	1 1/2
Gesimshøyde i m	4,5	Takform/vinkel	Flatt
		Gesimshøyde i m	3,9
Tekniske anlegg		Grad av utnyttelse i %	37 %
Utslipp	Ingen endring	Garasje grunnflate m ²	Tilbygget
Overvann	Ingen endring	Takform/vinkel	Flatt
Atkomst	Ingen endring	Ant etasjer (garasje)	1
Avstand			
Nabogrense m	1		
Nærmeste bygning m	13,4 m målt på situasjonskart		
Veimidte m	47 m målt på situasjonskart		

Miljømessige konsekvenser

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

Nabomerknader

Det foreligger nabomerknader fra nabo på gnr/bnr 148/154. Nabo har gjennom byggeprosessen gitt sine merknader til prosjektet. I det følgende vil de innkomne merknadene som ble sendt inn i forbindelse med siste versjon av byggeprosjektet bli presentert.

Nabomerknader fra gnr/bnr 148/154

«Merknader er tidligere gitt ang. både byggehøyde og at bygningen trekkes ut mot vest. Begge deler vil gi redusert utsikt mot sørvest for min mor. Vi har også hatt dialog omkring søyler i forkant av bygget, hvor hun syntes at opprinnelig plassering av kraftig søyle ville ta bort en del av hennes utsikt. Revidert tegning, hvor foreslått løsning var å ta bort hjørnesøyle, ble akseptert av henne.

De sist mottatte tegninger datert 8. september 2018 viser et lavere bygg, noe min mor selvsagt er tilfreds med. Hun har imidlertid to - tre innsigelser:

1. Terrassen i forkant av bygget mot vest har nå fått tett vegg/løsning mot nord. Dette medfører at hun mister ytterligere utsikt. Dette synes hun er spesielt merkelig all den tid hun var blitt enig med deg og utbygger om å fjerne hjørnesøyle nettopp for å opprettholde noe utsikt.
2. Den samme terrasse er forlenget ytterligere 60 cm mot vest. Den var tidligere 2,4 meter – nå 3,0 meter. Dette medfører i utgangspunktet ingenting, men når det settes opp vegg mot nord i tillegg så gir det igjen redusert utsikt for henne.
3. Det er også lagt på ca. 50 cm ekstra bredde på huset, fordi vegg mot nord nå går helt opp til takutspring i vest.
4. De sist mottatte tegninger av 8. september reduserer min mors utsikt mot sørvest så mye at hun ikke godtar utformingen. Det er spesielt terrasseveggen mot nord som «plager henne».

Sammenlignet med tidligere tegninger og åpen terrasse mot nord, så vil dette oppfattes som om bygningen faktisk blir ca. 3,5 meter bredere mot nord. Dette fordi tidligere løsning var ca. 9,4 meter + åpen terrasse, mens ny løsning er 12,9 meter og tett vegg på terrasse. Hun godtar altså ikke tegningene slik de foreligger.»

Ansvarlig søkers kommentarer

Naboens merknader er kommentert av ansvarlig søker. Svarene er relatert til de fire punktene som i innkommet anmerkning.

«Punkt 1 svar: Her er jo bygget redusert med en hel etajehøyde, og slikt sett bortfaller problematikken. Utsikten blir jo i praksis langt bedre enn forrige prosjekt.

Punkt 2 svar: Her anfører vi samme argument som under punkt 1. Den litt større terrassen hensyntar jo også den bortfalte takhagen.

Punkt 3 svar: Her anfører vi samme argument som under punkt 1.

Punkt 4 svar: Her anfører vi samme argument som under punkt 1.»

Kommunens kommentarer til merknader

Prosjektet slik som det fremstår etter endringer er vesentlig forskjellig fra den opprinnelige utformingen. Den opprinnelige utformingen var en etasje høyere, og det var behov for totalt 5 dispensasjoner for at det kunne godkjennes. Gjennom prosessen har det skjedd en stor endring av utformingen av bygget. Det omsøkte bygget forholder seg til de fleste av reguleringsplanens bestemmelser. Der tiltaket ikke er i tråd med planen er de divergerende punktene knyttet til at dette er et moderne bygg som plasseres i en gammel plan fra 1974. Kommunen forstår prosjektet som relativt tilpasset til den gjeldende reguleringsplanen i området.

Boligen på eiendommen 148/154 har i dag utsikt mot vest og i sørvestlig retning. Utsikten i sørvestlig retning er mest fremtredende fra altanen på sydlig fasade, mens hovedvinduet i stuen er mot vest. Det omsøkte bygget er redusert i høyde med 2,5 m i forhold til opprinnelig søknad. Dessuten vil ombygningen redusere høyden til dagens bolig. Kommunen er enig i at nabo vil få tap av noe utsikt mot sydvest, men det er fremdeles god utsikt mot vest. Imidlertid er ikke utsikt lovbestemt, men det er selve utsynet samt lysforhold som er regulert. Dette betyr at det skal være en viss avstand mellom bygningene slik at man ikke ser direkte inn på en vegg, levegg mv. I dette tilfellet er det ca. 13 meter mellom bygningene, noe som vurderes som tilstrekkelig for at krav til utsyn og lysforhold er ivaretatt.

Krav til skjermet uteplass er derimot et hensyn som skal ivaretas gjennom byggesak. Plan- og bygningsloven er utformet slik at når en tomteregulering er vedtatt, er denne reguleringen en

rettighet som følger med tomten. Utformingen av uteplass på balkong, som er skjermet mot vind fra nord og innsyn, er vurdert å oppfylle kravene til privat uteplass i Karmøy kommunes kommunaltekniske norm pkt 5.2.5. Tiltaket bryter ingen byggelinjer satt av reguleringsplanen, i tillegg til avstandserklæringer for den omsøkte plasseringen.

I nabomerknaden er det framhevet at de reviderte tegningene har endret takutstikk og at veggen er trukket ut på balkong. Utspring/utkragninger mindre enn 1 meter inngår ikke i avstandsmålinger, jf. TEK 17 § 6-3. Det omsøkte tiltaket har derfor samme avstand til nabogrensa som første utkast, og bør ikke i vesentlig grad endre utsikten. Etter kommunens vurdering vil ikke tiltaket medføre ulemper utover det en må påregne i et regulert boligområde.

Uttalelser fra andre myndigheter og sektorer

Saken ble sendt til Fylkesmannen i Rogaland for uttale vedrørende dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8, byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjø. Fylkesmannen hadde merknader til den opprinnelige utformingen av prosjektet. Fylkesmannen uttalte på generell basis at han ikke hadde motforestillinger til ombygging av eksisterende bolig, men at tiltaket måtte være mer i tråd med gjeldende føringer i reguleringsplanen. Siden Fylkesmannen i denne uttalen har presisert at de ber om oversending av vedtak i saken, har Kommunen ikke sendt det endrede forslaget på høring. Dette vedtaket vil bli sendt til Fylkesmannen, slik forespurt i brev av 16.08.2018.

Dispensasjoner

Tiltaket er i strid med plan- og bygningslovens § 19-2 gis dispensasjon fra samme lovs § 12-4, rettsvirkning av reguleringsplan, herunder takform og utnyttelsesgrad, samt § 1-8, byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjø, 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:

Det søkes om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 12-4, rettsvirkning av reguleringsplan, herunder takform og utnyttelsesgrad. Da det ikke er byggegrense i reguleringsplanen vil det være behov for dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8, byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjø.

1. «Det søkes om dispensasjon fra takvinkel; ved å akseptere enn moderne takform så blir mønehøyden lavere. Samt at gavl blir mindre. Dette gir mindre sjenanse mot naboer. Det er forøvrig mange bygg og bygninger i nærområdet som har takform som avviker fra reguleringsbestemmelsene.»
2. «Det søkes om dispensasjon fra utnyttelsesgrad på eiendommen; her føres også argumenter fra det første punktet. En ny balkong påvirker ikke tilkomst og logistikk på eiendommen. Utearealet påvirkes heller ikke i praksis da dette skjer i 2. Etasje. Kun bedre kvaliteter blir tilført eiendommen.»
3. «Da tiltaket ikke har regulert byggegrense så søkes det om dispensasjon fra 50 meters grensen mot sjø; eksisterende bebyggelse står der den står med sin enebolig og garasje innenfor 100m beltet til sjøen. Oppgradering av boligen til dagens standard med en kvalitetsmessig uteoppholdsplass/balkong vil gi betydelig bedring av bokvaliteten for beboerne. Dette synes som viktigere enn forholdene knyttet til nærhet til sjø da boligen i all hovedsak allerede er oppført og har stått der i mange år.»

Kommunens begrunnelse for å gi dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 12-4, rettsvirkning av reguleringsplan, herunder takform og utnyttelsesgrad, og samme lovs § 1-8, byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjø.

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

1. Vurdering av dispensasjon fra takvinkel

Det følger av § 10 i planbestemmelsene at gesimshøyde ikke skal overskride 4,5 m fra tilstøtende terrengs høyeste punkt for 1 ½ etasjes hus. Videre fremgår det av samme bestemmelse at bebyggelse skal ha sadeltak. Omsøkte bolig har gesimshøyde 3,9 meter fra tilstøtende terrengs høyeste punkt, og har flatt tak.

Det må vurderes hvorvidt hensynet bak bestemmelsen, eller hensynet bak lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon. Hensynet bak bestemmelser om takform er hovedsakelig at estetiske hensyn ivaretas, samt at man sikrer ensartet bebyggelse i et område. Innenfor reguleringsplanen er det flere eksempler på at boliger er bygget med flatt tak. Den omsøkte boligen ligger lavt i terrenget og vil ikke framstå med silhuett mot himmelen. Synligheten til det flate taket vil derfor bli dempet av beliggenheten i terrenget. Det omsøkte tiltaket ligger på en tomt som grenser mot arealer regulert av kommuneplanens arealdel. I denne planen åpnes det for flate tak. Siden tiltaket er nært til område hvor flate tak er tillat vil det kunne påregnes at slike takformer vil bli bygget i nærmiljøet i fremtiden. Det er vurdert at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

2. Vurdering av dispensasjon fra utnyttelsesgrad

Det fremgår av § 6 i planbestemmelsene at boligene skal ha en maksimal utnyttelsesgrad på 10% av tomtens nettoareal og at garasje inntil 25 kvm ikke tas med. Dette er en gammel plan med svært lav utnyttelsesgrad. Det søkes om en utnyttelsesgrad på 37 %, hvor garasje for bil er inkludert i boligen. Hensynet bak bestemmelser om utnyttelsesgrad er i hovedsak å begrense størrelsen på et prosjekt av hensyn til belastningen på omgivelsene. Den omsøkte overskridelsen av BYA anses som innenfor rammene til nyere reguleringsplaner. Utnyttelsesgraden i nyere reguleringsplaner opererer gjerne med en utnyttelsesgrad på inntil 40 %. I denne konkrete saken kan en ikke se at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon for utnyttelsesgrad. Det er gitt tilsvarende dispensasjoner innenfor planområdet. Det er her også tatt med i vurderingen at eiendommen får gode utearealer, og at det skrånende terrenget gir lys og romfølelse til boligen. Dispensasjon for utnyttelsesgraden for boligen er vurdert å ikke føre til uheldig foretting.

3.

I strandsonen skal det etter pb1 § 1-8 første ledd tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Disse hensynene skal ikke bli skadelidende om dispensasjon gis.

Strandsonen er definert som område av nasjonal verdi. Karmøy kommune er blant de kystkommuner i Rogaland med stort press på arealene. Ulemper ved å tillate tiltak langs sjø er i all hovedsak knyttet til presedens for slike tiltak og allmennhetens tilgang til sjø og ferdsel langs strandsonen. I dette tilfellet er området regulert og utbygget til bolig. Dette har allerede lagt visse føringer for arealene. Siden planen er gammel er det ikke byggegrense langs sjø i selve planen, og derfor vil det være behov for dispensasjon. Det omsøkte tiltaket er endringer på eksisterende bygningsmasser. Dette har liten betydning for allmenhetens tilgang til sjø og ferdsel langs strandsonen. Det vurderes at hensynene bak bestemmelsen i plan- og bygningsloven § 1-8,

byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjø, ikke blir vesentlig tilsidesatt da tiltaket i realiteten ikke endrer allmenhetens interesse.

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

Visuelle kvaliteter

Bygningens takform og formspråk skiller seg fra omkringliggende hus. Det er imidlertid tatt hensyn til omgivelsene ved fargevalg i fasaden mot sjø. Denne fasaden har en utforming som bryter opp volumet slik at det framstår som mer beskjedent i omfang enn realiteten. Fasaden mot sjøsiden er den som vil bli mest eksponert da denne vender mot Karmsundet. Selv om formspråket er nytt er det vurdert at det er tilpasset tomten og terrenget på en god måte.

Varighet og klageadgang

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelsen 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 i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen må være godkjent før den gjennomføres. En ev endringstillatelse påvirker ikke 3 års-fristen.

Rammetillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av parter i saken. Klagefristen er på 3 uker. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Med hilsen

Malvin Bjørøy
areal- og byggesakssjef

Kristine Reiersen
saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og krever derfor ingen signatur.

Kopi til:

Karoline Lurane og John Henrik Johannessen Lindaas, Grenavegen 13, 5515 HAUGESUND
Ellen Helene Aksnes, Jomfruvegen 137, 5542 KARMSUND
Knut Aksnes
Fylkesmannen i Rogaland, Postboks 59 Sentrum, 4001 STAVANGER

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
Tilbygg, påbygg	312	3.2	1,4	9450	13 230,-

BEHANDLING/TJENESTE	AREAL	KODE	FAKTOR	SATS	GEBYR
Endring av tillatelse					
Gjentatt utstikking					
Dispensasjon			2	6300	12 600,-
Dispensasjon m/ uttale overordnet myndighet				8400	8 400,-
Midl. brukstillatelse					
Igangsettingstillatelse nr. 2					

DELSUM	
---------------	--

TILLEGGSGBYR	KODE	Ant. timer	Timesats	GEBYR
Timearbeid				

TOTALT GEBYR	34 230,-
---------------------	-----------------

For mer informasjon, se gjerne www.karmoy.kommune.no/egenbetaling

12.03.2019

dato

Kristine Reiersen
saksbehandler