



Byggfirma Kjellesvik & Severinsen AS
Raglamyrvegen 15

5536 HAUGESUND

Dato: 30.11.2017
Saksbeh: Karina Haga Melhus
Saksnr: 17/4814-6
Løpenr: 61786/17
Arkivkode: GNR 42/185
Deres ref:

TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-3.

Gjelder:	Nybygg. Enebolig
Byggested:	Hålandvegen, Sørhåland,
Gnr./Bnr.	42/185
Tiltakshaver:	Jon Olav Thorsen
Ansvarlig søker:	Byggfirma Kjellesvik & Severinsen AS
Saken er behandlet som delegert saknr.	874/17

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

- tegninger, mottatt 08.11.17
- situasjonskart, mottatt 29.11.17
- erklæring om ansvarsrett for søker, prosjekterende, utførende,

og for øvrig på vilkår som er nevnt under.

Søknaden gjelder oppføring av enebolig.

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

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tilknytningsavgift og saksbehandlingsgebyr må være betalt før arbeidene kan settes i gang.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak, når ovenstående vilkår er oppfylt.

Teknisk etat behandlet denne sak etter myndighet tildelt etaten.

Beliggenhet og høydeplassing:

Eneboligens minste avstand til nabogrense skal være 1,7 meter. Det foreligger avstandserklæring fra nabo på gnr/bnr 42/39.



Høyde topp plate settes til kote + 3.

Høyden kan justeres +/- 50 cm av vår kontrollør på stedet.

Dette tiltak krever utstikking av beliggenhet i plan og høyde. Tiltaket må plasseres i følge godkjent situasjonskart og i følge fastsatt sokkelhøyde. Utsikking av beliggenhet skal utføres av foretak med ansvarsrett for dette. Dersom annet firma benyttes enn kommunens egen oppmålingsavdeling, skal koordinatene for alle hjørnene sendes inn til kommunens oppmålingsavdeling for ajourhold av det digitale kartverket. Ansvarlig søker må markere omsøkte høydebeliggenhet på salinger på tomten etter at tiltaket er utstukket, og kontakte bygningskontrollen for fastsetting og godkjenning av høyde.

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 VAR-avdelingen.

Arbeidet må ikke igangsettes før endelig høyde er fastsatt av kontrollør.

Kommunen gjør særlig oppmerksom på:

Det vises til innlevert gjennomføringsplan for prosjektering og utførelse.

Tiltaket plasseres i tiltaksklasse 1.

- 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 frisisiktsoner utført og vedlikeholdt i henhold til kommunal vegnorm.
- 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.
- Garasje må være skilt fra resten av bygningen med bygningsdeler som er så tette at eksos ikke trenger gjennom. Dør må være særskilt tettsluttende. Jfr. TEK § 11-8.
- Vindu over 1. etasje skal ha forskriftsmessig barnesikring, jfr. TEK § 12-20.
- Balkongrekkverk skal utformes i h.h.t. TEK § 12-17.
- Bygningen skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak i h.h.t. TEK § 13-5.

Ansvar:

Funksjoner og fagområder som definert i gjennomføringsplanen er belagt med godkjenning av ansvarsrett i samsvar med tiltaksklassen.

Kontroll:

Kontroll med prosjektering og utførelse utføres som kvalitetssikring i samsvar med plan- og bygningslovens Kap. 24.

Samsvarserklæringer med tilhørende sjekklister skal være på arbeidsstedet.

Avfall

Med hjemmel i plan- og bygningslovens (PBL) § 29-8 og teknisk forskrift Kap. 9 skal tiltak i PBL Kap. 20 tilfredsstille krav til forsvarlig avfallshåndtering. Håndtering av avfallet skal dokumenteres ved kvittering fra deponiplass eller som del av virksomhetens internkontrollsystem.

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres. Fristene kan ikke forlenges.

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsbestemmelser skal følges såfremt ikke særskilt dispensasjon er gitt.

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av tiltakshaver, naboer, gjenboere og øvrige definerte parter i saken.

Når arbeidet er ferdig, skal ansvarlig søker skriftlig anmode om ferdigattest på eget skjema. Dokumentasjon i henhold til PBL § 21-10 og bekreftelse fra kontrollansvarlig foretak i samsvar med gjennomføringsplanen vedlegges. Ønskes midlertidig brukstillatelse skal dette begrunnes.

Med hilsen

Kjell B. Gilje
Forvaltningssjef
e.f.

Karina Haga Melhus
saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og krever derfor ingen signatur.

Kopi til:

Jon Olav Thorsen, Hålandsdalen 76, 4280 SKUDENESHAVN
Frøydis Thorsen, Hålandsdalen 76, 4280 SKUDENESHAVN

SØKNAD OM TILLATELSE TIL OPPFØRING AV ENEBOLIG – GNR/BNR 42/185, SØRHÅLAND

AREALPLAN

Regulering	: R164 Hålandsvågen
Formål	: Bolig
Grad av utnyttelse	: BYA = 30%
Mønehøyde	: 8,5 m

TEKNISKE ANLEGG

Utslipp	: Hålandssjøen
Atkomst	: Kommunal veg

BOLIG

Bebygd grunnflate	: 113,6 m ²
Grad av utnyttelse	: 20,6 %
Antall etasjer	: 2
Takform/vinkel	: flatt tak
Gesimshøyde	: 5,9 m

AVSTAND

Nabogrense	: 1,7 m
Kote høyde	: 3 moh
Veimidte	: 7 m

Dispensasjoner:

Søknaden er avhengig av dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse § 3 vedrørende takvinkel. Søknaden begrunnes slik: Da det er en liten tomt er huset tegnet slik for å utnytte plassen best mulig og gi uterom som er forenlig med en såpass værhard plass. Huset er tegnet 4,5 meter fra regulert veggside, dette er for ikke komme for langt inn i fjellet i bakkant, noe som kan gi problemer med overvann/drenering. Slik vi ser det er fordelene med plasseringen og utforming vesentlig større enn ulempene.

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.

Arkitektonisk bryter omsøkt enebolig med byggeskikken i området ellers. Eneboligen har et helt annet uttrykk enn naboeiendommene. Eneboliger med flate tak er mer dominerende og tyngre enn boliger med saltak som gir mer lys og luft til omgivelsene. I dette tilfellet er eneboligen tilpasset området og naboer da den er trukket godt tilbake fra veien inn mot skjæringen i bakkant. Høydeforskjellen til bakenforliggende eiendommer gjør at omsøkt enebolig er fint plassert, og virker mindre dominerende. Eneboligen har en gesimshøyde på 5,9 meter, noe som vil være positivt for naboer sammenlignet med en enebolig med saltak og mønehøyde 8,5 meter, slik reguleringsplanen åpner for. Naboene mister verken sol eller utsikt som følge av denne boligen. Oppsummert anses fordelene med omsøkt tiltak større enn ulempene. På bakgrunn av overnevnte gis det dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 12-4.

Klageadgang:

Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til å klage vedtaket inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

GEBYRSKJEMA

Saksnr.: 17/4814-6

Gnr/bnr: 42/185

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	115,9	2.1	1,0	10 850	10 850

BEHANDLING/TJENESTE	AREAL	KODE	FAKTOR	SATS	GEBYR
Endring av tillatelse					
Gjentatt utstikking					
Dispensasjon		5	1	6 150	6 150
Godkjenning av foretak					
Personlig godkj. ansvarsrett					

DELSUM	17 000
---------------	--------

TILLEGGSGEBYR	KODE	DELSUM	PROSENTSATS	GEBYR
Ulovlig arbeid				

TOTALT GEBYR	17 000
---------------------	--------

30.11.2017

dato

Karina Haga Melhus
saksbehandler