



Berge Sag Og Trelast As
Andrew Greenwood
Haukelivegen 676

5582 ØLENSVÅG

Dato: 14.12.2022

Dokumentnummer: 22/9163-10

Deres referanse: Andrew Greenwood

Saksbehandler: Birthe Smistad

Tillatelse til tiltak - Nybygg, 12-mannsbolig med frittliggende sportsboder - gnr. 147 bnr. 708 - Moksheim

Adresse Moksheim	Gårdsnr. 147	Bruksnr. 708	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Berge Sag Og Trelast As Haukelivegen 676 5582 ØLENSVÅG	Tiltakshaver Berge Sag Og Trelast As Haukelivegen 676 5582 ØLENSVÅG			
Type tiltak/bygning Nybygg / boligblokk				

Vedtak

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

Dispensasjon fra samme lovs § 12-4, rettsvirkning av reguleringsplan, herunder § 19 og regulert byggegrense mot vei, er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Det er tidligere gitt dispensasjon fra krav om parkeringskjeller i sak 21/10148.

Følgende tiltak er godkjent:

- Nybygg, 12-mannsbolig med frittliggende sportsboder, parkeringsplass og renovasjon.

Vilkår før brukstillatelse/ferdigattest

- Uteområder, med bl. bom, nedsenket fortauskant, parkering og renovasjon skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent situasjonsplan.
- Det skal foreligge ferdigmelding for tilkobling til kommunale VA-ledninger.
- Frisikt over gbnr. 147/719 skal være tinglyst.

Søknad og saksopplysninger

Søknad om tillatelse til tiltak.

Adresse Moksheim	Gårdsnr. 147	Bruksnr. 708
Bebyggd areal (BYA)	669,5 m ²	
Bruksareal (BRA)	498,80 m ² 1. etasje 498,80 m ² 2. etasje	
Takform/vinkel	Flatt/skrå 5°	
Byggehøyde	7,5 m	
Grad av utnyttelse	35 %	
Vann	Kommunalt vannverk	
Kloakk	Kommunalt avløpsanlegg	
Atkomst	Til kommunal vei	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon datert 18. oktober 2022 med situasjonsplan mottatt 08.12.22.

Søknad om ansvarsrett

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Berge Sag Og Trelast As	SØK Hele tiltaket	1
Berge Sag Og Trelast As	PRO Ansvar jf. søknad	1
Q Rådgivning AS		2
Cowi AS		1 og 2
Fire Safe AS	Kontroll jf. søknad	3

Rørleggermelding

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

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan 5051 – Moksheimtunet del 2 – Gnr. 147/667
- Planformål: boligblokk (BB1)
- Utnyttingsgrad: 60 %
- Byggehøyde: 12,5 m

Avstander

- Avstand til nabogrense: 0
- Avstand til nærmeste bygning: >8 m
- Avstand til veikant: 1 m for støyskjerm

Lokalisering og høydeplassering

- Minste avstand til nabogrense skal være 0 meter.
- Det foreligger avstandserklæringer fra gbnr. 147/719 og gbnr.147/65. Avstandserklæringer bør tinglyses.
- Minste avstand til veikant skal være 1 meter for støyskjerm.
- Høyden på topp plate/grunnmur blir satt til kote +25,10 moh. Høyden kan justeres opp eller ned 50 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/ grunnmur.
- 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.
- Arbeidet må ikke igangsettes før endelig høyde/plassering er kontrollert av kommunen.

Nabovarsling

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

Tillatelse etter annet lovverk

- Avkjørsel er godkjent av kommunen med hjemmel i veiloven §§ 40-43.

Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med § 19, byggegrense mot vei for støyskjerm.
- Søkerens begrunnelse:

«Som en del av prosjektutvikling har Cowi AS utarbeidet en støyvurdering datert 11.10.21 der de anbefaler tiltak for at bebyggelse på BB1 kan tilfredsstille krav i §3. Den prosjekterte utformingen- og plasseringen av støyskjerm på situasjonsplan er i henhold til anbefalinger til Cowi.

Vi har vurdert de enkelte krav i formålsbestemmelser opp imot den prosjekterte plasseringen av støyskjerm over byggegrensen og har kommet frem til at plassering av støyskjerm ikke påvirker negativ bærekraftsmål, statlig regional eller kommunale oppgaver/interesser. Vi kan heller ikke se at plasseringen til virke negativt for miljø og samfunn. Prinsippet om UU, herunder krav i TEK17 §12-2 til tilgjengelig boenhet er ivaretatt samt at utvendig stigningsforhold på tomten er i henhold til krav. Vi vurderer at saken ikke vil påvirke barn og unges oppvekstvilkår negativt. Estetikk i forhold til omgivelsen er ivaretatt via valg av arkitektur/utforming. Plassering av støyskjerm vil ikke medføre negativ påvirkning av solforhold på uteoppholdsarealer noe som er kontrollerte via soldigram. Privat- & fellesutearealer/lek er plassert i sør og vest og vil følgelig få gode støyskjerming.

Fordelene ved å gi dispensasjon fra krav om plasseringen av støyskjerm vil resultere i god måloppnåelse vedrørende oppfyllelse av krav i §3 av reguleringsbestemmelser.

Vedrørende helse, miljø og sikkerhet (HMS) kan ikke vi se at foreslått plassering av støyskjerm vil påvirket HMS negativt.

Oppsummert:

Etter en gjennomgang av de ulike vurderingskriteria fastsatt i pbl §19-2 mener vi at vilkår for å kunne gi dispensasjon fra §19 av reguleringsbestemmelser er tilstede. Fordelene ved å gi en dispensasjon er klart større enn ulempene.»

- Uttale fra sektormyndigheter:

Sektor samferdsel og utemiljø har hatt saken til uttale:

Felles privat veg (f_KV2):

- Avstand støyskjerm til regulert formålsgrense veg, 1 m.
- Det må etableres friskt i «felles oppholdsareal» mot felles veg.
- Felles veg skal ha friskt i innerkurve. Det samme gjelder for friskt i kryss til o_KV1.

Renovasjon:

- Renovasjonspunkt skal ha hentested i nærhet til felles parkering.

Frisikt:

Frisikt markert over 147/719 skal tinglyses.

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.

Situasjonsplan/utomhusplan er grundig gjennomgått av sektor samferdsel og utemiljø og det er gjort ulike korrigeringer. For støyskjerm som bryter regulert byggegrense er dette vurdert konkret opp mot trafiksikkerhet og konklusjonen er at hensynet bak byggegrensen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt: Støyskjerm er plassert etter støyvurdering i tråd med plan. Tiltak vil forbedre bokvaliteten og fordelene er helt klart til stede. Ulempen ved å gi dispensasjon er ikke stor og kommunen kan ikke se at plassering av støyskjerm vil føre til negative følger for trafiksikkerheten.

Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at vilkårene for å gi dispensasjon etter pbl. § 19-2 er oppfylt og det gis dispensasjon.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Forholdet er vurdert i plan. 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 - For bygg med én boenhet	16950	1	16950
3.10.2 - Tillegg pr. boenhet	6250	11	68750
3.12.3 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	7500	1	7500
3.18.2 - Mangelbrev	1050	1	1050
3.11.3 - Trafikk-/samf.anlegg (VA,veg, parkeringsplass, kaianlegg etc.) (pbl. § 20-1 I)	7500	1	7500
3.8.1 - § 21-1 Forhåndskonferanse (gebyret trekkes fra endelig byggesaksgebyr)	2750	1	2750
Totalt gebyr å betale			104500

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.

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 frisktsoner utført og vedlikeholdt i henhold til kommunal vegnorm, (vegnorm ligger på kommunens nettsider).
- 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.

Listen er ikke uttømmende. Tiltakshaver og ansvarlige foretak er ansvarlige for at tiltaket blir utført i tråd med gjeldende regelverk.

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. 1974/22.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Birthe Smistad
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

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.