



Hjr Rasmussen Bygg As

Dato: 19.10.2022

Postboks 204

Dokumentnummer: 22/6161-7

4296 ÅKREHAMN

Deres referanse:

Saksbehandler: Ingvill Granodd

## Vedtak om rammetillatelse - Riving av bolig, oppføring av ny bolig - gnr. 17 bnr. 10 - Nordre Ådlandsveg 58

<b>Adresse</b> Nordre Ådlandsveg 58	<b>Gårdsnr.</b> 17	<b>Bruksnr.</b> 10	<b>Festenr.</b>	<b>Seksjonsnr.</b>
<b>Ansvarlig søker</b> Hjr Rasmussen Bygg As Postboks 204 4296 ÅKREHAMN	<b>Tiltakshaver</b> Simon André Ferkingstad Rindatunet 20 4270 Åkrehamn			
<b>Type tiltak/bygning</b> Riving og nybygg/ eksisterende våningshus erstattes med nytt våningshus				

### Vedtak

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

Følgende tiltak er godkjent:

- Riving av eksisterende våningshus
- Nybygg - våningshus

### Vilkår

Tiltaket kan ikke settes i gang før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før følgende vilkår er oppfylt:

- Dokumentasjon på at strøm er koblet fra.
- Godkjent rørleggermelding om at hus som skal rives er koblet fra VA-ledninger.
- Krav stilt i godkjent rørleggermelding skal oppfylles.
- Avfallsplan skal finnes i foretaket
- Kontakt kommuneantikvar for avtale om gjenbruk/formidling av de gamle bygningsmaterialene.

## Søknad og saksopplysninger

<b>Adresse</b> Nordre Ådlandsveg 58	<b>Gårdsnr.</b> 17	<b>Bruksnr.</b> 10
<b>Bebyggd areal (BYA), nybygg bolig</b> Bebyggd areal (BYA), hus som skal rives	177 m <sup>2</sup> 75 m <sup>2</sup>	
<b>Bruksareal (BRA), ny bolig</b>	323 m <sup>2</sup>	
<b>Vann</b>	Kommunalt vannverk	
<b>Kloakk</b>	Privat avløpsanlegg	
<b>Installert pipe</b>	Ja	

## Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon med journaldato 27. juni 2022.

## Rørleggermelding

Kommunen har godkjent rørleggermelding for nybygg bolig.

## Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplan
- Planformål: LNF-formål

## Lokalisering og høydeplassering

- Minste avstand til nabogrense skal være 10,5 meter.
- Høyden på topp gulv første etasje blir satt til kote + 18,5 moh. Høyden kan justeres 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.

## Landbruk

Det er tidligere godkjent to boliger på eiendommen.

Alle landbrukseiendommer omfattes av jordloven (jfr. § 1). Omsøkte eiendommen ligger i et område som i gjeldende arealplan (kommuneplanens arealdel) prioriterer landbruk-, natur- og friområde (LNF-område). Kommunens digitale markslag viser at jordbruksareal ikke berøres av tiltaket. Kommunens LNF-kartlegging viser at dette er et viktig jordbruksområde.

Den landbruksmessige driftsenheten består av gnr. 17, bnr. 10. Totalarealet på driftsenheten er 218,1 dekar – hvorav 36,7 dekar er definert som jordbruksareal (23,9 dekar fulldyrka jord og 12,8 dekar innmarksbeite). Driftsenheten er registrert med følgende bygninger; to eneboliger og driftsbygning. Opplysningene er hentet

fra kommunens digitale kartverk (GISLINE-Innsyn), Gårdskart fra NIBIO og jordregisteret. Jordbruksarealene er i dag bortleid til nabo bruk med aktiv landbruksdrift.

For å få et våningshus som kan holde dagens boligstandard er derfor nødvendig med en erstatningsbolig for eksisterende enebolig. Omsøkte nybygg vil i følge søknaden ligge i det som i dag er definert som tunområde og vil ha omtrent samme plassering som det eksisterende. Jordbruksareal blir derfor ikke berørt av tiltaket.

Ut fra en landbruksfaglig vurdering har kommunens landbruksavdeling ingen innvendinger til hverken rivning av eldre våningshus, eller oppføring og plassering av nytt våningshus på gnr. 17, bnr. 10.

### Bygningsvern

Kommuneantikvar har gitt følgende uttalelse:

*«Eldre bolighus på eiendommen 17/10 skal i følge Sefrak-registeret være oppført rundt 1875. Ca. 1920 skal huset være flyttet til nåværende plassering fra hovedvegen. Huset er plassert i kategori C, laveste kategori, i evaluering av Sefrak-registeret.*

*Kommuneantikvaren oppfordrer til gjenbruk av eldre bygningsmaterialer. Dersom man ikke har behov for materialene selv bør de videreformidles til andre.*

*Kommuneantikvaren har ingen ytterligere kommentarer.»*

### Andre uttalelser

Statsforvaltaren i Rogaland og Rogaland Fylkeskommune har ikke kommet med uttalelser i saken.

### 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:

<b>3.15.1 - Riving - alle bygg</b>	<b>7900</b>	<b>1</b>	<b>7900</b>
3.10.1 - For bygg med én boenhet	16950	1	16950
<b>3.10.15 - %-tillegg for rammetillatelse (lovendring gir anledning til å velge ett-trinn. Flere trinn gir merarbeid for kommunen) 20%-tillegg</b>	<b>2485</b>	<b>2</b>	<b>4970</b>
<b>3.18.2 - Mangelbrev</b>	<b>1050</b>	<b>1</b>	<b>1050</b>

<b>Totalt gebyr å betale</b>			<b>30870</b>
------------------------------	--	--	--------------

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, sjettede ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 1488/22.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø  
areal- og byggesakssjef

Ingvill Granodd  
ingeniør

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

### Kopi til:

Ane Steingilda Alvestad	Postboks 130 Sentrum	4001	STAVANGER
Rogaland fylkeskommune	Rindatunet 20	4270	Åkrehamn
Simon André Ferkingstad	Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER

### Vedlegg:

Situasjonsplan

## Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

<b>Klagefrist</b>	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.
<b>Innhold i klagen</b>	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.
<b>Hvem sender du klagen til?</b>	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.
<b>Klageinstans</b>	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.
<b>Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning</b>	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.
<b>Kostnadene med klagesaken</b>	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.
<b>Klage til sivilombudsmannen</b>	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.