



Hellvik Hus Karmøy AS

Bleikmyrvegen 46

4276 VEAVÅGEN

Dato: 10.10.2022

Dokumentnummer: 22/958-22

Deres referanse: Per Håkon Berge

Saksbehandler: Ingvill Granodd

Vedtak om rammetillatelse - Enebolig med garasje, forstøtningsmur og oppfylling terreng - gnr. 11 bnr. 42 - Mannes

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Mannes	11	42		
Ansvarlig søker Hellvik Hus Karmøy AS Bleikmyrvegen 46 4276 VEAVÅGEN	Tiltakshaver Morgan Karlsen BRAKKEVEGEN 3 4275 SÆVELANDSVIK			
Type tiltak/bygning				
Nybygg / enebolig m/garasje og terrengendring				

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Dispensasjon fra kommuneplanens krav til regulering og byggeforbud i strandsonen er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2. Det knyttes følgende vilkår til dispensasjonen:

- Avkjørsel til Naravegen skal heves
- Eksisterende avkjørsel til 11/42 og 11/400 skal saneres og flyttes til fellesavkjørsel på 11/196

Følgende tiltak er godkjent:

- Nybygg enebolig m/garasje
- Oppføring av støttemur langs grense i nord
- Oppfylling av terreng og etablering av skråning mot vest.

Vilkår

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

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før følgende vilkår er oppfylt:

- Det må foreligge tillatelse etter plan- og bygningsloven for VA-ledninger
- Det må foreligge godkjent rørleggermelding for eiendommen
- Det skal foreligge overvannsplan. Takvann og overflatevann skal ikke ledes inn på naboeiendom eller ut i offentlig veg.

- Usikre grenser skal være fastlagt
- Det skal foreligge avstandserklæring fra 11/145, 11/59 og 11/14 for avstand mindre enn 4 m fra grense til fyllingsfot/-topp.
- Det må foreligge tinglyste rettighet til atkomst over 11/145 og 11/196 for 11/42.
- Det skal foreligge tinglyst rettighet til atkomst over 11/196 for 11/400.
- Lengdeprofil av avkjørsel som viser maks 3 % stigning i en lengde av 3m må sendes inn. Nytt situasjonskart må i tillegg vise frisikt (3x25m)
- Rett til å opparbeide frisikt i avkjørsel som berører 1/198 skal være tinglyst.
- Det skal foreligge rapport fra støyprosjektering for bolig og uteområder. Dersom det er behov for støyskjerm, så må denne søkes om etter plan- og bygningsloven.
- Det må foreligge dispensasjon fra Rogaland fylkeskommune fra veglovens krav til byggegrense langs fylkesvegen.
- Det må foreligge tillatelse fra eier av lavspentmast og -ledning for fylling og opparbeiding av veg inntil masten og under ledningen.

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan ikke gis før følgende vilkår er oppfylt:

- Heving av avkjørsel til Naravegen skal være ferdig utført.
- Frisikt skal være opparbeidet
- Eksisterende avkjørsel til 11/42 skal være sanert.
- Evt. støyskjermingstiltak skal være utført.

Søknad og saksopplysninger

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.
Mannes	11	42
Bebygd areal (BYA)	198 m ²	
Bruksareal (BRA)	303 m ²	
Vann	Kommunalt vannverk	
Kloakk	Kommunalt avløpsanlegg	
Installert pipe	Ja	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon med journaldato 31. januar 2022.

Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplan
- Planformål: Bolig
- Grad av utnyttning: 40 %
- Møne- og gesimshøyde: 8 m

Lokalisering og høydeplassing

- Minste avstand fra eneboligen til nabogrense i nord skal være 4,1 meter. Avstand fra fylling til nabogrenser skal være 0 meter.
- Avstandserklæringer bør tinglyses.
- Høyden på topp plate i sokkeletasje blir satt til kote + 10,5 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.
- 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 byggeforbudet i 50m-beltet i kommuneplanen pkt. 8.1 a) og fra kommuneplanens pkt. 1.2 om reguleringsplan for eiendommer beliggende mellom 50 og 100 m fra sjø.
- Søkerens begrunnelse:

«Boligtomta grenser til oversiden av Mannesvegen og omsøkt bolig ligger 44 m fra sjøen. Innenfor samme planområde ligger det flere bygninger på nedsiden av Mannesvegen og derved nærmere sjøen. Tiltaket medfører ikke at tilgjengeligheten langs sjøen blir endret og privatisert. Eiendommen som ligger i kommuneplanen som Boligområde er 1,4 da, fordelt på 2 parseller. Det er avtalt grensejustering med nabo slik at tomten blir noe mindre. Det er avtalt vegrett over nabo slik at 2 avkjørsler til kommunal veg blir slått sammen til en utkjørsel for 4 boliger. Nytt felles avløpsanlegg for boligen i samarbeid med erstatningsbolig på naboeiendom som eksisterende boliger også kan knyttes seg til. Det er gitt flere tillatelser med dispensasjon i tilsvarende avstand til sjø for nye boliger i nærområde i den senere tid. Prinsipp om likebehandling veier tungt.»
- Uttale fra sektormyndigheter:

Kommunens samferdselssektor har gitt følgende uttalelse: «Kv. 1254 Naravegen fremstår i dag som smal og stedvis uten sikt i kurver. Dersom regulering ikke er aktuelt og det gis tillatelse til ny enebolig, må aktuell avkjørsel heves i overgang til Naravegen. Lengdeprofil som viser maks 3 % stigning i en lengde av 3m må sendes inn. Nytt situasjonskart må i tillegg vise frisikt (3x25m) Frisikt som berører annen eiendom må tinglyses.»

Hovedutvalg teknisk og miljø gjorde følgende vedtak i møte 06.09.2022:

«HTM gir etter en samlet vurdering og befaring på stedet dispensasjon fra PBLs § 11-6, etter medhold i samme lovs § 19-2. Det gis også dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser 1-2 og 8-1.

Betingelse for dispensasjon:

Avkjørsel heves slik Karmøy Kommune har beskrevet.

Begrunnelse for dispensasjon.

Tomten er boligområde i kommuneplanen.

HTM kan ikke se at hensynene til natur og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser blir skadelidende om dispensasjon gies her, da stor høydeforskjell og avstand, 44m, skaper et naturlig skille mot områder brukt i nevnte sammenheng.

Mannesveien danner et naturlig skille mot strandsonen og aktuelle tomt oppfattes ikke som en de lav denne

Området mot sjøen er bratt og ulendt og egner seg ikke for ferdsel.

Det er gitt tillatelse til flere boliger i samme område, nærmere sjø enn 50 m. Ingen av naboeiendommene er interessert i å delta i en regulering av området og HTM finner her å kunne tillate omsøkte uten krav om regulering.

Rogaland Fylkeskommune har gitt dispensasjon fra veglovens byggegrense langs fylkesvei. HTM kan her, basert på ovenstående, ikke se at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt om dispensasjon gies i denne saken.

HTM finner, etter en samlet vurdering av argumentene i saken, fordelene vesentlig større enn ulempene om dispensasjon gies her.»

Vurdering etter naturmangfoldloven

Forholdet er vurdert i dispensasjonsvurderingen.

Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav er ivare tatt.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

3.10.15 - %-tillegg for rammetillatelse (lovendring gir anledning til å velge ett-trinn. Flere trinn gir merarbeid for kommunen) 20%-tillegg	1695	2	3390

Totalt gebyr å betale			3390
------------------------------	--	--	-------------

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. 1630/22.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Ingvill Granodd
ingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Morgan Karlsen

Rogaland Fylkeskommune

Statsforvaltaren I Rogaland

BRAKKEVEGEN 3

Postboks 130 Sentrum

Postboks 59 Sentrum

4275

4001

4001

SÆVELANDSVIK

Stavanger

Stavanger

Vedlegg:

Situasjonsplan

Avkjørselsplan

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.