



Norconsult AS
Postboks 626
1303 SANDVIKA

Dato: 08.08.2022
Dokumentnummer: 22/4147-4
Deres referanse: Arne Espeland
Saksbehandler: Ingvill Granodd

Vedtak om rammetillatelse - Kloakkrenseanlegg - gnr. 13 bnr. 318 - Tjøsvoll

Adresse Tjøsvoll	Gårdsnr. 13	Bruksnr. 318	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Norconsult AS Postboks 626 1303 SANDVIKA	Tiltakshaver Karmøy kommune			
Type tiltak/bygning Nybygg/ bygning for kloakkrenseanlegg				

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. I medhold av plan- og bygningsloven § 18-1 skal veg o_KV1 opparbeides i sin helhet fra eiendomsgrensen i øst/eksisterende veg.

Følgende tiltak er godkjent:

- Nybygg – bygning for kloakkrenseanlegg m/kontordel

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 dispensasjon fra Sivilforsvaret for bygging av tilfluktsrom.
- Det må foreligge godkjent rørleggermelding
- Det skal sendes inn revidert landskapsplan med artsliste. Planen skal godkjennes av kommunen.

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan ikke gis før følgende vilkår er oppfylt:

- Veg o_KV1 skal være ferdig opparbeidet med bom.
- Området skal være ferdig opparbeidet og beplantet i h.h.t. godkjent landskapsplan.
- Terreng i strandsonen skal være tilbakeført til naturlig tilstand.

Søknad og saksopplysninger

Adresse Tjøsvoll	Gårdsnr. 13	Bruksnr. 318
Bebyggd areal (BYA)	871 m ²	
Bruksareal (BRA)	1190 m ²	
Vann	Kommunalt vannverk	
Kloakk	Kommunalt avløpsanlegg	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon med journaldato 5. mai 2022.

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan
- Planformål: Kommunalteknisk anlegg – vann- og avløpsanlegg
- Grad av utnytting: 30 %
- Gesimshøyde: 13 meter

Lokalisering og høydeplassing

- Høyden på topp plate i prosesshall blir satt til kote + 3,5 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 høydeplassing på tomte etter at tiltaket er stukket, og kontakte byggetilsynet for godkjenning av høyde og plassering.
- Arbeidet må ikke igangsettes før endelig høyde/plassing er kontrollert av kommunen.

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med reglene i pbl § 21-3.

Det er registrert følgende merknader i saken:

Eier av 13/164:

«Så er det på an igjen nye nabovarsler med stadige endringer. Dokkehuset fra planerna i 2009 ble omgjort til fabrikk med ansatte med trafikk. Størrelse endringerne kom som ett chokk. Så utvides planarealet og det mesta der nere blir sprængt i fillebiter. Undret meg over vad er det som skjer var det ikke snakk om ett par tankar extra i Tresvikja som nestan ikke ville synes. Og nå påde nye tegningne er bygge flyttet slik att ende veggen sør som vi tidligare blev fortalt ville gå i linje ytterkant av vindue vårt mot sevland. Slik att sikten blev fri rett fram mot sjøn, nå er flyttet til og dekke hela vinduet er ju helt uakseptabelt. Det er ju noe alle oppegående forstår det er ju snakk om noen meter. Nå er det snart to år med støy og støv som legger seg på allt vi har både hus, bil, hagemøbler har mått spyllt hver dag viss vi ville bruke benker diverse i hagen i sommar halvåret. Vet dere må sende varsler å att vi kan klage men egentlig er det bare en regel/lov, før vi blir jo ikke hørt. Trodde att Karmøy kommune hadde litt sjel men nej. En plass må jo denna fabrikk være det er ju alla klar øver. Lett før andre og si men nå synes eg nokk er nokk. Eg har bodd her siden eg var to år, før meg er det ikke bare tap av utsikt og tap av verdi på bolig/tomt men så mye mye mer. Her har eg vokst opp og lekt nere i havane som me kalte det, eller nede i svagarne før og bade/fiske osv. Så flytt bygget vekk fra utsikten rett fram mot havet gjaldlefall og vis litt respekt.»

Eier av 13/168:

«1) Bygget må senkes fra kotehøyde 3,5 til på kotehøyde 2,5. Det vil si samme kotehøyde som veien i forkant av bygget (sør) er satt (ref. vedlegg ÅKREHAMN AVLØPSRENSSEANLEGG UTOMHUSPLAN, tegning nr. L01 rev F02)

2) Byggningshøyde prosesshall må reduseres slik at den ikke overstiger høyde personalbygg (14,37m) Mesteparten av denne reduksjonen vil bli ivarettatt hvis kotehøyde prosesshall settes 2,5. ref merknad 1. (ref. ÅKREHAMN AVLØPSRENSSEANLEGG, Fasader mot nord og sør. Tegningsnummer A-43-00-01 Revisjon C02)

3) Ifølge dokument '2037-3 Planbeskrivelse med ROS-analyse' så skal «Estetisk utforming (materialvalg, farger osv.) kunne endres for å gi mindre inntrykk av bygningen». Det fremkommer ikke hvilket (utvendig) materialvalg som er tenkt for prosesshallen. Slik det fremstår av fasade tegninger så er det ikke tatt hensyn til at prosesshallen skal gi minst mulig inntrykk i terrenget. (ref. ÅKREHAMN AVLØPSRENSSEANLEGG, Fasader mot nord og sør. Tegningsnummer A-43-00-01 Revisjon C02)»

Eier av 13/196:

«Vi har følgende merknader til planene:

1) Byggehøyden er hevet til kotehøyde +3,5 +/- 1 meter i gjeldende bestemmelser. Da byggets høyde og volum anses som en av de største ulempene for naboer forventes det at det bygges på maks kote +2,5. Dette er innenfor endringen i bestemmelsene: I forslaget til endrede bestemmelser ble terrenghøyden fastsatt til kote +3,5 med en justeringsmulighet på inntil 1 meter. Det vil si samme kotehøyde som veien på sørsiden av bygget.

PS: I forhold til aktiviteten på området om dagen er dette noe som haster med å slå fast!

2) Mønehøyde er endret fra 8 til 13 meter i gjeldende bestemmelser. Byggets høyde må reduseres til ett absolutt minimum. Byggningshøyde på prosesshall må reduseres slik at den ikke overstiger høyden på ansattbygget (14,37m). Mesteparten av denne reduksjonen vil bli ivarettatt hvis kotehøyde for prosesshall settes til +2,5.

Det stilles også spørsmål til om hele prosesshallen må være like høy? Kunne f.eks. tak og øverste del av bygget over konteinerlastingen i nordvestlige del av bygget tas ned eller gitt en annen utforming på tak?

3) Tilgang til området rundt renseanlegget er ikke omtalt, men ser det er tegnet inn bom på situasjonsplan. Forventes at denne utformes på en måte som gjør at en unngår unødig ferdsel av kjøretøy.

4) I Planbeskrivelse står det at utforming, materialvalg, farger osv. skal endres for å minske inntrykk av bygningen. Hvordan dette er tenkt imøtekommet fremkommer ikke i siste varsel, med unntak av skisse/bilde i nabovarsel.

Prosesshallen fremstår som en kloss med rette, stramme linjer. Dette gjør at denne delen av bygget på ingen måte «glir inn» i terrenget, snarere tvert imot. Det er veldig lite i området ellers som har tilsvarende rette linjer. Ansattbygget har en helt annen utforming på taket, som på en langt bedre måte «glir inn» i terrenget.

Har også en innvendig til fargevalg. På «bildene» i siste varsel har bygget en gul/brun farge. Mener dette i mindre grad «glir inn» i miljøet med berg og fjellknauser. Tidligere «bilder» har vist ett bygg med en lys grå (betongfarget) overflate. Ved å benytte en eller flere gråfarger og glassfelt reduseres kloss inntrykket.

5) Det har tidligere vært omtalt luktproblematikk og at det kan være aktuelt med luktrensing/-filter. Kan ikke se at plassering av dette er tegnet inn i situasjonsplan. Vil gjerne legge inn ønske om at luktutslipp legges lengst mulig bort fra bebyggelsen dersom dette skal installeres.»

Søkers kommentar:

«Tiltaket er prosjektert i samsvar med vedtatt reguleringsplan, og det vises til planbestemmelser i plan ID 2037 kloakkrensseanlegg - Tjøsvoll vest, generelt, og spesielt til bestemmelser om kote- og byggehøyder i §3:

Området skal nyttes til etablering av kloakkrensseanlegg med tilhørende bygningsmasse og infrastruktur, inklusiv terrengendringer og støttemurer. Bygningen skal etableres på maks. kotehøyde 3,5 og på min. kotehøyde 3,0. Maksimal byggningshøyde er 13 meter. Høyde måles som i tekniske forskrifter. Maksimal tomteutnyttelse er 30 % BYA. Innenfor området for øvrige kommunaltekniske anlegg kan det etableres trafostasjon knyttet til elektrisitetsforsyning.

Vei:

Det skal settes opp bom ved innkjøringen til renseanlegget slik at trafikk avgrenses til nyttekjøring til og fra anlegget. Området med strandsoner og svaberg blir ellers fullt tilgjengelig for allmenheten, da det ikke skal være annen stengsel enn bom over veien.

Forurensing:

I prosjekteringen er det tatt med sikring mot uønsket, forurenset avløp og utslipp av sjenerende lukt.

Avløpsrenseanlegget etableres uten åpne vannflater, dvs med tildekkede tanker og bassenger. Dette for å unngå sprut og kontakt med avløpsvann ved daglig drift av anlegget. Det etableres luftavsug fra komponenter i renseanlegg, slambehandlingsanlegg og slamutlastning. Luftavsug føres til luktreduksjonsanlegg før utslipp til luft over tak. Dette reduserer luktulempet og risiko for aerosoler i arbeidsmiljøet. Alle deler av renseprosess og slambehandling/slamutlastning skal være tildekket. Formålet med dette er å sikre et arbeidsmiljø med minimal luktbelastning og for å sikre en effektiv luktrenging. Tildekket utstyr og tildekkede arealer skal ha stuss for tilkobling av punktavsug. Alle avsug fra prosessanlegg føres til et luktreduksjonsanlegg bestående av fotooksydasjon og kullfilter.

Estetikk:

Arkitekt for prosjektet har gjort vurderinger av materialbruk og form for å oppnå et best mulig samspill med omgivelsene og naturen i området. Fargevalg og illustrasjoner for hvordan dette påvirker nærmiljøet er det gjort et forsøk på å vise, og lagt ved nabovarselet. Det er også gjort estetikk-vurdering opp mot valg av laveste kotehøyde for plassering av bygg. Terrenginngrepet blir mye mer inngripende ved å legge bygget på kote 2,5 moh enn valgt høyde på 3,5 moh.»

Kommunens vurdering av merknadene:

Bygningens høyde, høydeplassering og plassering for øvrig er i henhold til de vedtatte reguleringsbestemmelsene. Planen ble vedtatt 18.01.2022. Planen er ikke påklaget av berørte naboer. Bygningen er plassert og dimensjonert i henhold til den funksjonen bygningen skal ha som avløpsanlegg.

Tillatelse etter annet lovverk

- Det foreligger utslippstillatelse etter forurensningsloven fra Statsforvalter av 08.01.2019.

Planter og terreng

Reguleringsbestemmelsene sier at eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Når anleggsarbeidet er avsluttet, skal terrenget så langt som mulig tilbakeføres til situasjonen før anleggsarbeidet tok til. Annen veggrunn skal matjorddekkes og tilsås med naturlige vekster for området.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Forholdet er vurdert i plan.

Samfunnssikkerhet

Flom, skred, rasvurdering, havstigning.

Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav er ivaretatt.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

3.10.10 - For de første 0-100 m2 per m2 BRA	165	100	16500
3.10.11 - For de neste m2 per m2 BRA	37	1089	40293
3.10.15 - %-tillegg for rammetillatelse (lovendring gir anledning til å velge ett-trinn. Flere trinn gir merarbeid for kommunen) 20%-tillegg	5679,3	2	11358,6

Totalt gebyr å betale	68151,6
------------------------------	----------------

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. 1065/22.

Med hilsen

Runar Lunde
areal- og byggesakssjef

Ingvill Granodd
ingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Arvid Alsaker	Postboks 217	4296	ÅKREHAMN
Ingeborg Mannes Alsaker	Postboks 217	4296	ÅKREHAMN
Karmøy kommune			
Maria Nordstrand	Storhaugsvegen 18	4270	Åkrehamn
Ole-Martin Nordstrand	Storhaugsvegen 18	4270	Åkrehamn
Rebecca Marie Gunderstad	Årabrotvegen 28	4270	Åkrehamn

Vedlegg:

Situasjonsplan
Landskapsplan

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.