



Hellvik Hus Karmøy AS

Bleikmyrvegen 46

4276 VEA VÅGEN

Dato: 22.12.2022

Dokumentnummer: 22/958-30

Deres referanse: Per Håkon Berge

Saksbehandler: Ingvill Granodd

Endringsvedtak - Enebolig med garasje, forstøtningsmur og oppfylling terreng - gnr. 11 bnr. 42 - Mannes**TILLATELSE TIL ENDRING**

etter Plan- og bygningsloven § 20-3

Tillatelsen det søkes om avvik eller endring fra	
JP ID: 22/61108	Dato: 10.10.2022

Adresse Mannes	Gårdsnr. 11	Bruksnr. 42	Festenr.	Seksjonsnr.
Tiltakshaver Morgan Karlsen BRAKKEVEGEN 3 4275 SÆVELANDSVIK				
Delegert saksnummer: 2025/22				
Endringens art Etablering av spillvanns- og overvannsledninger mot vest og vannledning mot øst				

Vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven § 20-3 godkjennes søknaden, med;

- situasjonsplan, mottatt dato: 16.12.2022
- erklæring om ansvarsrett for søker, prosjekterende og utførende

Endringen gjelder: Etablering av spillvanns- og overvannsledninger mot nordvest og vannledning mot øst.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra samme lovs § 11-6, om virkning av kommuneplan, herunder LNF-formål og byggegrense mot sjø. Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at dispensasjon er gitt, faller dispensasjonen bort. Vilkår i tillatelsen av 10.10.2022 gjelder også for endringsvedtaket. Det knyttes ytterligere vilkår til endringstillatelsen:

- Terrenget over grøftetraséen skal tilbakeføres til opprinnelig tilstand og dekkes med stedegne jordmasser og vegetasjon.
- Atkomstveg for maskiner og kjøretøy skal også tilbakeføres til opprinnelig tilstand og dekkes med stedegne jordmasser og vegetasjon.

- Grøftearbeidene skal ikke foregå i hekketiden fra og med april til og med juli.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før følgende vilkår er oppfylt:

- Det skal foreligge gravetillatelse fra Rogaland fylkeskommune
- Det skal foreligge arbeidsvarslingsplan for graving i fylkesveg.

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

- Det skal foreligge ferdigmelding for VA-anlegget.
- Det skal foreligge tinglyst rettighet til å ha ledninger over 11/145, 11/196, 11/14 og 11/2.
- Det skal foreligge drifts- og eieravtale for felles privat ledningsanlegg.

Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, brukstillatelse og ferdigattest.

Sektor areal og byggesak behandler denne sak etter myndighet tildelt sektoren.

Tillatelser fra andre myndigheter

Rogaland fylkeskommune har gitt dispensasjon. Se vedlagt brev. Det er vilkår knyttet til vedtaket.

Det foreligger godkjent rørleggermelding.

Ansvar og kontroll

Det vises til innlevert gjennomføringsplan for prosjektering og utførelse.

Beliggenhet

Tiltakets minste avstand til nabogrense skal være 0 meter. Minste avstand til midt fylkesveg skal være 10 meter.

Det foreligger avstandserklæring fra 11/14 og 11/198.

Avstandserklæringer bør tinglyses.

Dette tiltak krever utstikking av beliggenhet. Tiltaket må plasseres i følge godkjent situasjonskart. Utstikking 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.

Utsikking/oppmåling av grenser kan rekvireres v/kommunens oppmålingskontor.

Arbeidet må ikke igangsettes før endelig plassering er kontrollert av kommunen.

Opplysninger om byggesaken

Arealplan

Kommuneplan : LNF-formål og bolig

Tekniske anlegg

Utslipp : Til kommunalt utslipp

Overvann : Til kommunalt utslipp

I søknad:

Avstand

Nabogrense : 0 m
Veimidte : 10 m

Tiltakets konsekvenser for naturmangfoldet

Naturbase-kart er sjekket og det er registrert 20 nær trua fuglearter i området. Disse er rødstilk, gråspurv, tårnseiler, stær, tyrkerdue, teist, havelle, båndkorsnebb, kornkråke, sothøne, gråmåke, makrellterne, fiskemåke, hettemåke, lomvi, lunde, alke og ærfugl.

Anlegging av grøft er et midlertidig arbeid. Tiltaket vil derfor ikke har varige konsekvenser for fuglelivet. Det stilles vilkår om at terreng og vegetasjon skal tilbakeføres, og at arbeidene ikke skal foregå i hekketiden.

Dispensasjoner.

Tiltaket er i strid med kommuneplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

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.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse:

«VA trase ligger på oversiden av Mannesvegen dels i boligområde og noe i LNF området. VA ledningene vil også kunne benyttes av eksisterende naboeiendommer slik disse også kan knyttes til off VA nett. Hensynet bak bestemmelsene er ivaretatt. Fordelen med å gis dispensasjon for VA ledninger ses større enn ulempene.»

Kommunens begrunnelse for å gi dispensasjon fra LNF-formål:

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

De generelle hensyn bak at et område avsettes til LNF-formål er å ivareta landbruksproduksjon og /eller sikre naturområder med spesielle naturkvaliteter og/eller spesiell betydning for friluftslivet. Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygget, eller bare bebygget i tilknytning til landbruket og for bruk av området til friluftsliv.

Tiltaket går ikke ut over dyrket mark eller andre landbruksinteresser. Naturverdiene vil bli midlertidig forstyrret i anleggsperioden, men så lenge fuglene beskyttes i hekkeperioden og habitatet tilbakeføres, vil det ikke bli et varig tap. Hensynet bak bestemmelsen settes ikke til side og dispensasjon kan gis.

Kommunens begrunnelse for å gi dispensasjon fra byggeforbud i strandsonen:

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

I strandsonen skal det etter pbl. § 1-8 første ledd tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Disse hensynene skal ikke bli skadelidende om dispensasjon gis.

Strandsonen er definert som område av nasjonal verdi. Karmøy kommune er blant de kystkommuner i Rogaland med stort press på arealene.

Det er gitt dispensasjon for oppføring av bolig i strandsonen. Avløpsledningene skal graves ned og vil ha liten betydning i forhold til boligen. For å unngå privatisering av strandsonen og ødeleggelse av leveområder for fugler, knyttes det vilkår til dispensasjonen. Anleggsarbeidene skal ikke foregå i hekkeperioden og terreng og vegetasjon skal tilbakeføres til opprinnelig tilstand. På denne bakgrunn mener kommunen at hensynet bak bestemmelsen ikke settes til side. Dispensasjon kan gis.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

Omsøkte trasé er den mest rasjonelle løsningen, og vil gi flere boliger en moderne avløpsløsning og tilknytning til kommunalt anlegg. Tiltaket er nedgravd og etter anleggsperioden skal området være satt i stand i opprinnelig tilstand. Fordelene er større enn ulempene og dispensasjon kan gis.

Samlet vurdering

Det vises til teknisk hovedutvalgs dispensasjon for boligen, og utvalgets vurdering av konsekvensene av en dispensasjon. Kommunen mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt, jf. pbl. § 19-2, og det gis derfor dispensasjon.

Varighet og klageadgang

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken. Ønskes tiltaket endret, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen må være godkjent før den gjennomføres.

Klagefristen er tre uker

Tillatelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av parter i saken. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Sektor areal- og byggesak har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 2025/22.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Ingvill Granodd
ingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Morgan Karlsen

BRAKKEVEGEN 3

4275

SÆVELANDSVIK

Vedlegg:

Gnr. 11, bnr. 42 - (kopimottaker) Rogaland fylkeskommune - vedtak - dispensasjon fra byggegrense
Situasjonsplan
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.