



Hjr Rasmussen Bygg AS

Dato: 17.02.2023

Postboks 204

Dokumentnummer: 22/2936-5

4296 Åkrehamn

Deres referanse:

Saksbehandler: Ingvill Granodd

**Vedtak om rammetillatelse - riving og oppføring av enebolig - gnr. 12 bnr. 135 -**

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
	12	135		
<b>Ansvarlig søker</b> Hjr Rasmussen Bygg AS Postboks 204 4296 Åkrehamn	<b>Tiltakshaver</b> Thomas Sevland Stava Vipevegen 13 4275 Sævelandsvik			
<b>Type tiltak/bygning</b>				
Riving og nybygg/ enebolig og VA-ledninger				

**Vedtak**

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 18-1 er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2. Det knyttes følgende vilkår til dispensasjonen:

- Det skal monteres ett nytt veglys nordvest for eiendommen, mellom de to eksisterende veglysene.
- Det må tinglyses erklæring om forholdsmessig deltakelse i en framtidig opparbeiding av Nylandsvegen og tilhørende kommunaltekniske anlegg.

Følgende tiltak er godkjent:

- Riving av eksisterende bolig
- Nybygg – enebolig m/garasje
- VA-ledninger

**Vilkår**

- Avkjørsel inkl. frisikt og stigning skal opparbeides ihht. kommunalteknisk norm.

Tiltaket kan ikke settes i gang før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Igangsettingstillatelse kan ikke gis før følgende vilkår er oppfylt:

- Det skal foreligge godkjent lysplan.
- Panthavers samtykke skal foreligge
- Dokumentasjon på at strøm er frakoblet eksisterende hus
- Tinglyst rett til å ha vannledning over 12/145.

- Tinglyst vedlagte erklæring om deltakelse i opparbeiding av Nylandsvegen m/tekniske anlegg, jfr. plan- og bygningsloven § 18-1.

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

- Veglys skal være montert og overtatt av kommunen.
- Kommunale VA-ledninger i Lyngtrevegen skal være overtatt av kommunen.
- Det skal foreligge ferdigmelding for VA-ledninger.

### Søknad og saksopplysninger

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.
	12	135
<b>Bebygd areal (BYA), nybygg</b>	217,8 m <sup>2</sup>	
<b>Bebygd areal (BYA), eksisterende hus</b>	163 m <sup>2</sup>	
<b>Bruksareal (BRA)</b>	308,6 m <sup>2</sup>	
<b>Vann</b>	Kommunalt vannverk	
<b>Kloakk</b>	Kommunalt avløpsanlegg	
<b>Installert pipe</b>	Nei, vannbåren varme	

### Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon med journaldato 1. april 2022.

Tillatelsen er basert på ledningskart med journaldato 17. februar 2023.

### Rørleggermelding

Kommunen har godkjent rørleggermeldinger for avløpsledning og for plugging av VA-ledninger til eksisterende bolig.

Det foreligger tinglyst rettighet for å legge avløpsledning over 12/145.

### Plangrunnlag

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

### Lokalisering og høydeplassering

- Minste avstand til nabogrense skal være 6 meter.
- Høyden på topp plate blir satt til kote + 19 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 plan- og bygningslovens krav om opparbeiding av veg.
- Søkerens begrunnelse:  
*«Omsøkt prosjekt er en erstatningsbolig. Boligen som står på eiendommen er i dårlig forfatning, og lar seg ikke oppgradere til dagens standard og energikrav. Det er derfor besluttet å sanere eksisterende bolig, og føre opp ny.*

*Nylandvegen er regulert bredere i reguleringsplan for Trelhaug. Planen har formålsgrense 25 m før omsøkt eiendom, men eiendommen bruker Nylandvegen som adkomst.*

*Reguleringsplanen for Trelhaug som også gjelder bnr 12 (Nylandsvegen) er en omfattende plan.*

*Området regulert til bolig i planen som skal benytte Nylandvegen er mellom 20 og 25 dekar. Dette vil medføre en merbelastning på adkomst på ca 50 enheter, som selvsagt vil føre til en veldig stor trafikkal belastning. Dette er årsaken til at Nylandvegen er utvidet i reguleringsplanen, og som er hensynet bak bestemmelsen. Nylandvegen er nå stengt for trafikk sør øst for omsøkt eiendom. Belastningen på veien er med dette tiltaket betydelig redusert.*

*Ettersom omsøkt tiltak er et erstatningsbygg mener vi at dette ikke vil medføre ytterligere belastning på eksisterende vei.»*

- Uttale fra sektormyndigheter:

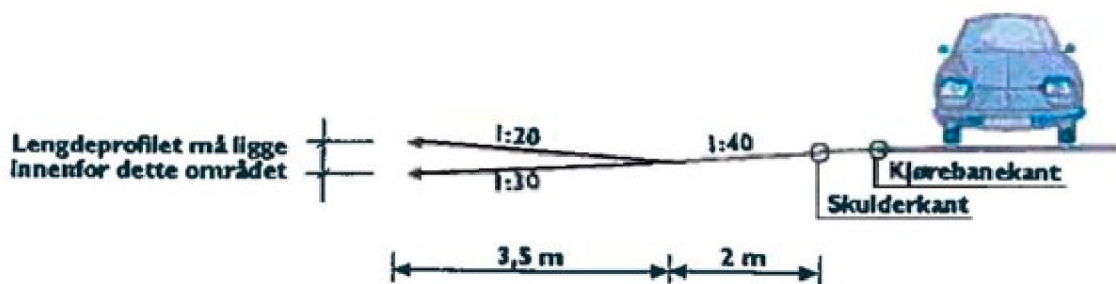
Kommunens samferdselssektor har gitt følgende uttale:

*«Kv. 1257 Nylandvegen er registrert med bruksklasse 8/32t. Det vil si at Nylandvegen fra fv.547 ikke oppfyller de krav som settes til opparbeidelse av kommunale veger. Det kan derfor dispenseres fra krav om opparbeidelse ihht. kommunalteknisk norm. Gjelder for de siste 100 meter regulert veg. Men Nylandvegen er skoleveg og det stilles krav til vegbelysning fra omsøkt bolig og frem til første regulerte vegkryss. Det må utarbeides lysplan som viser tilfredsstillende belysning.*

*Avkjørsel inkl. frisikt skal opparbeides ihht. kommunalteknisk norm.*

*Snuplass på egen eiendom.*

*Stigningsforhold private avkjørsler. Se utklipp.»*



Figur 2: Lengdeprofil

## 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:

Et av hovedhensynene bak pbl. § 18-1 er å få utbygget infrastruktur, og trafiksikkerhet er særlig viktig.

Eiendommen er bebygd med bolig og en erstatningsbolig vil ikke endre trafikkbelastningen på veggen. Veggen har tilstrekkelig bredde for brannbil. Veggen er dessuten en blindveg og har ingen gjennomgangstrafikk. Området er spredtbygd og det er begrenset trafikk. Det stilles vilkår om ett nytt veglyst fordi Nylandsvegen er en skoleveg. Det stilles også vilkår om at eiendommen må bidra forholdsmessig ved en framtidig utbygging av området. På disse vilkårene mener kommunen at hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og dispensasjon kan gis.

#### Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Fordelen for tiltakshaver er at de får bygget et nytt og moderne hus i stedet for det eksisterende huset. Et nytt hus vil gi en forskriftsmessig bostandard og redusere energibruken i huset. Ulempen er at veg og tekniske anlegg ikke blir bygget nå. Kommunen mener imidlertid at erklæring om framtidig deltakelse vil sikre en framtidig utbygging. Fordelene anses større enn ulempene og dispensasjon gis derfor.

#### **Samlet vurdering**

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at det kan gis dispensasjon for en erstatningsbolig fordi forholdene ikke endres.

#### **Vurdering etter naturmangfoldloven**

Det er ikke registrert utvalgte naturtyper, rødlista arter eller viktige områder for friluftsliv på og ved det aktuelle arealet. Kommunen vurderer kunnskapsgrunnlaget som godt nok (§ 8) og at det ikke er nødvendig å gjøre vurderinger etter §§ 9-12.

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>7800</b>	<b>1</b>	<b>7800</b>
3.10.1 - For bygg med én boenhet	16900	1	16900
<b>3.12.1 - Dispensasjon fra §18-1 i plan og bygningsloven</b>	<b>23900</b>	<b>1</b>	<b>23900</b>
<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>3120</b>	<b>2</b>	<b>6240</b>
<b>3.11.1 - Bygn. tekn. Installasjoner og VA-anlegg, (pbl. § 20-1 a og f)</b>	<b>6500</b>	<b>1</b>	<b>6500</b>
<b>Totalt gebyr å betale</b>			<b>61340</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, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 208/23.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø  
konst. areal- og byggesakssjef

Ingvill Granodd  
ingeniør

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

### **Kopi til:**

Thomas Sevland Stava

Vipevegen 13

4275

Sævelandsvik

## 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.