



Hjr Rasmussen Bygg As

Dato: 23.05.2023

Postboks 204

Dokumentnummer: 23/511-5

4296 ÅKREHAMN

Deres referanse:

Saksbehandler: Ingvill Granodd

Vedtak om rammetillatelse - Nytt bolig - gnr. 12 bnr. 79 - Sevlandvegen 82

Adresse Sevlandvegen 82	Gårdsnr. 12	Bruksnr. 79	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Hjr Rasmussen Bygg As Postboks 204 4296 ÅKREHAMN	Tiltakshaver Ingrid Brekkå Rosberg Skipanes 45 4276 VEAVÅGEN			
Type tiltak/bygning				
Riving og nybygg/ enebolig				

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Dispensasjon fra kommuneplanens byggeforbud i strandsonen er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

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

Vilkår

- Huset skal ha hvit veggkledning og grå takteking. Det tillates grå solcellepaneler som taktekke.
- Takutspring og taknedløp må holdes inne på egen eiendom. Takvann og overflatevann skal ikke ledes inn på naboeiendom.
- Garasje skal være skilt fra resten av bygningen med bygningsdel som er så tett at eksos ikke trenger gjennom.
- For bygningsdel som kommer nærmere nabogrense enn 4 m må det treffes tiltak for å hindre spredning av brann mellom bygninger.

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

- Frakobling av strøm og VA-ledninger skal være dokumentert.
- Oppmåling av grensene skal være foretatt.
- Det skal foreligge tinglyste rettigheter for vannledning over 12/1 og 12/38.
- Dispensasjon fra veglovens byggeavstand fra Rogaland fylkeskommune må foreligge.

Søknad og saksopplysninger

Adresse Sevlandvegen 82	Gårdsnr. 12	Bruksnr. 79
Bebygd areal (BYA), nytt hus Bebygd areal (BYA), hus som rives	234 m ² 75 m ²	
Bruksareal (BRA), nytt hus Bruksareal (BRA), hus som rives	218 m ² 122 m ²	
Vann	Via privat anlegg til kommunalt vannverk	
Kloakk	Kommunalt avløpsanlegg	
Installert pipe	Nei	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon med journaldato 18. januar 2023.

Tillatelsen er basert på fargetegning med journaldato 23. mai 2023.

Rørleggermelding

Kommunen har godkjent rørleggermelding.

Plangrunnlag

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

Lokalisering og høydeplassing

- Minste avstand til nabogrense i øst skal være 3 meter. Minste avstand til nabogrense i sør skal være 1,5 meter.
- Det foreligger avstandserklæringer fra 12/96 og 12/38. Avstandserklæringer bør tinglyses.
- Høyden på topp gulv i kjeller blir satt til kote + 2,5 moh. Høyden kan justeres opp 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 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 ikke registrert merknader i saken.

Tillatelse etter annet lovverk

- Eiendommen har avkjørsel godkjent av Rogaland fylkeskommune med hjemmel i veiloven §§ 40-43.

Hensynssone kulturmiljø

Kommuneantikvar har ingen merknader til tiltaket, og Rogaland fylkeskommune har ikke avgitt uttalelse.

Området er hensynssone – kulturmiljø i kommunedelplan for kulturminner. Det ligger fire SEFRAK-hus rett nord for eiendommen. Det ligger et SEFRAK-naust sør for eiendommen, på motsatt side av bukta.

Omkringliggende bebyggelse for øvrig er fra flere tidsepoker. Huset som skal rives er et tidstypisk hus oppført i 1961. Det er tilføyd to mindre tilbygg senere. Selv om området består av hus fra ulike epoker, så framstår det som et veldig koselig sted med små volumer, mønte tak, og med ensartet fargebruk; hvite hus med røde panner eller grå skifer på takene. Se <https://tidsmaskinen.no/p/54177634e392f3bc698b4574>

Nytt hus har lav takvinkel og trekledning, men for øvrig et moderne uttrykk. Huset underordner seg området med lav høyde, liten grunnflate og mønt tak. Huset vil på ingen måte «sprengne skalaen» i nabolaget. For at det nye huset skal passe like godt inn som eksisterende hus, knyttes det vilkår til tillatelsen om at huset skal ha hvit kledning og grå taktekking.

Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med kommuneplanens bestemmelse om byggeforbud 50 m fra sjø.
- Uttale fra sektormyndigheter:

Statsforvaltaren i Rogaland har gitt følgende uttalelse:

«Tiltaket erstatter en eksisterende bolig i et allerede bebygd område, og det er derfor lite sannsynlig at tiltaket vil bidra til en økt privatisering av strandsonen. Vi vil likevel påpeke at et av hensynene som vektlegges i plan- og bygningsloven § 1-8 er bevaring av karakteriske kulturlandskap, og kulturmiljø. Boligen som ønskes bygget er av en annen arkitektonisk utforming enn bygningene langs strandsonen i området. Kommunen bør vurdere nøye om tiltaket kommer i konflikt med bevaringen av kulturmiljøet innenfor hensynssonen.»

Rogaland fylkeskommune har ikke kommet med uttalelse innen fristen.

Vurdering av dispensasjonssøknad

Tiltaket er i strid med kommuneplanens byggeforbud langs sjø. Søkerens begrunnelse:

«Hensynet bak bestemmelsen er for å bevare og begrense nedbygging av strandsonen og nærhet til sjø. Eksisterende områder som ikke er berørt, skal hensyntas og gjøres åpne for allmennheten. Omsøkt eiendom er bebygd med bolig, naust og garasje. Boligen er av eldre dato, og med dagens krav til konstruksjon og energibruk, har eiere funnet det nødvendig å erstatte boligen med ny bolig. Ny bolig vil på ingen måte endre forhold på omsøkt tomt. Hovedavtrykk for ny bolig plasseres over eksisterende bolig.»

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:

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.

Eiendommen og området er avsatt til bolig og er bebygd til bryggekannten. Byggeforbudet i strandsonen er derfor allerede tilsidesatt, og riving og gjenoppføring setter ikke dette mer til side enn slik situasjonen allerede er. På denne bakgrunn kan det gis dispensasjon.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Fordelene for tiltakshaver er at de får et moderne hus. Ulempene er at det nye huset er større enn det gamle. Eiendommen har imidlertid ikke vært tilgjengelig fra før heller, så endringen anses å være en mindre innstramming. Fordelene er større enn ulempene og dispensasjon kan gis.

Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at det kan gis dispensasjon.

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.

Samfunnsikkerhet

Laveste gulv ligger på kotehøyde 2,5 moh. Boligen ligger 13 m inn fra kaikanten.

Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav er ivaretatt. Se utredning under hensynssone – kulturmiljø.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

3.10.1 - For bygg med én boenhet	16900	1	16900
3.10.15 - %-tillegg for rammetillatelse (lovendring gir anledning til å velge ett-trinn. Flere trinn gir merarbeid for kommunen) 20%-tillegg	2470	2	4940
3.12.2 - Dispensasjon fra: Plankrav, byggeforbud §1-8 eller kommuneplan. Gjelder i uregulert område eller områder med plankrav eller som krever uttalelse fra andre myndigheter	15600	1	15600
3.15.1 - Riving - alle bygg	7800	1	7800
Totalt gebyr å betale			44340

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. 461/23.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Ingvill Granodd
ingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Ingrid Brekkå Rosberg	Skipanes 45	4276	VEAVÅGEN
Rogaland fylkeskommune	Postboks 130 Sentrum	4001	STAVANGER
Statsforvaltaren i Rogaland	Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER

Vedlegg:

Tegning
Tegning
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.