



Jan Sigurd Rosvold

Dato: 05.05.2023
Dokumentnummer: 22/8243-12
Deres referanse:
Saksbehandler: Birthe Smistad

Tillatelse til tiltak - Oppføring av bolig nr. 2 på landbrukseiendom - gnr. 53 bnr. 3 - Dalevegen 30

| | | | | |
|---|---|----------------------|-----------------|--------------------|
| Adresse Dalevegen 30 | Gårdsnr. 53 | Bruksnr. 3 | Festenr. | Seksjonsnr. |
| Ansvarlig søker Sentral Bygg As Karmsundgata 178 5527 HAUGESUND | Tiltakshaver Anita Dahl Nyevegen 13 4270 ÅKREHAMN | | | |
| Type tiltak/bygning Nybygg / Enebolig | | | | |

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Følgende tiltak er godkjent:

- Oppføring av bolig nr. 2 på landbrukseiendom.

Vilkår

- Det skal ikke være noe sprengningsarbeid i perioden fra og med februar til og med juli.
- Spillvann fra bolighus må ikke forurense Kvednabekken – det må være minirensesanlegg med etterpolering hvis det ikke påkobles andre spillvannsledninger som tar seg av rensing.
- Det må foreligge godkjent utslippstillatelse og rørleggermelding.

Søknad og saksopplysninger

Søknad om tillatelse til tiltak. Det ble opprinnelig søkt om dispensasjon fra formål LNF da det var usikkerhet knyttet til behov for en bolig nr. 2. Det er likevel nå avklart at det er behov for bolig nr. 2 knyttet til driften av landbrukseiendommen og søknad er ikke lenger avhengig av dispensasjon fra formål LNF.

| | | |
|--------------------------------|---|----------------------|
| Adresse Dalevegen 30 | Gårdsnr. 53 | Bruksnr. 3 |
| Bebyggd areal (BYA) | 112,4 m ² | |
| Bruksareal (BRA) | 101,6 m ² hovedetasje 95,1 m ² kjelleretasje | |
| Takform | Flatt | |
| Høyde | 6,6 m | |
| Vann | Kommunalt vannverk | |
| Kloakk | Privat avløpsanlegg | |
| Overvann | Til terreng | |

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 19. september 2022.

Søknad om ansvarsrett

| Foretak | Funksjon | Tiltaksklasse |
|----------------------------------|-----------------------|---------------|
| Sentral Bygg As | SØK Hele tiltaket | 1 |
| Sentral Bygg As | PRO Ansvar jf. søknad | 1 |
| EIWA AS | | 1 |
| Sentral Bygg As | UTF Ansvar jf. søknad | 1 |
| 3D BYGG AS | | 1 |
| EIWA AS | | 1 |
| Arne Sivertsen | | 1 |
| Haugesund Flis-service Ole Munoz | | 1 |
| Knutsen Takst AS | Kontroll jf. søknad | 1 |

Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplan
- Planformål: LNF

Avstander

- Avstand til nabogrense: > 4 m
- Avstand til nærmeste bygning: > 8 m
- Avstand til midten av vei: > 10 m

Lokalisering og høydeplassering

- Høyden på topp plate/grunnmur blir satt til kote + 51,5 moh. Høyden kan justeres opp eller 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 tomta 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.

Uttale fra andre sektorer og myndigheter

Naturforvalter har hatt saken til uttale og vilkår er satt for å ivareta hensyn til naturmangfold.

Landbrukskontoret har hatt saken til uttale:

«Ut fra en landbruksfaglig vurdering har kommunens landbruksavdeling ikke innvendinger til behov for en bolig nr. 2 på gnr. 53, bnr. 3.»

Kommuneantikvar har hatt saken til uttale:

«Omsøkt bolig ligger nært flere automatisk fredete kulturminner. Kommuneantikvaren mener saken må oversendes Rogaland fylkeskommune for uttale jf. kommuneplanens 6.2 Avstand til automatisk freda kulturminner i LNF-områder. Jf. Kulturminnelovens §3. Ny bebyggelse skal ikke oppføres nærmere automatisk freda kulturminner enn 50 meter.

Bebyggelse som planlegges oppført mellom 50 og 100 meter fra automatisk freda kulturminner, skal sendes på høring til kulturminnemyndighetene.»

Rogaland fylkeskommune har hatt saken til uttale:

«Ut fra vurderingar av kart og flyfoto og søk i kulturminnedatabasar, kan vi ikkje sjå at det omsøkte tiltaket vil komme i konflikt med automatisk freda kulturminne. Dette er kulturminne som er freda i medhald av Kulturminnelovens § 4.»

Vurdering etter naturmangfoldloven

Det er registrert utvalgte naturtyper, rødlista arter eller viktige områder for friluftsliv på og ved det aktuelle arealet. Ved å stille krav til rensing av avløpsvann og at det ikke skal sprenges i tidsrommet fra og med februar til og med juli er naturmangfoldlovens § 9 oppfylt.

Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav er ivare tatt.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

| Gebyr | Pris | Antall | Beløp |
|---|-------|--------|-------|
| 3.10.1-2022 - For bygg med én boenhet | 16950 | 1 | 16950 |
| 3.18.1-2022 - Alle andre søknadspliktige tiltak, og mangelbrev - Medgått tid - pr påbegynt time | 1050 | 1 | 1050 |

| | |
|------------------------------|--------------|
| Totalt gebyr å betale | 18000 |
|------------------------------|--------------|

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. 547/23.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Birthe Smistad
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottaker:

| | | | |
|-----------------|------------------|------|-----------|
| Sentral Bygg As | Karmsundgata 178 | 5527 | HAUGESUND |
|-----------------|------------------|------|-----------|

Kopi til:

| | | | |
|-----------------------------|----------------------|------|-----------|
| Anita Dahl | Nyevegen 13 | 4270 | ÅKREHAMN |
| Rogaland fylkeskommune | Postboks 130 Sentrum | 4001 | STAVANGER |
| Statsforvaltaren i Rogaland | Postboks 59 Sentrum | 4001 | STAVANGER |

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. |