



Boligleverandøren Karmøy As
Postboks 213
4296 ÅKREHAMN

Dato: 30.08.2023
Dokumentnummer: 23/7485-3
Saksbehandler: Birthe Smistad

Tillatelse til tiltak - Riving av bolig og bruksendring av landbruksbygning - gnr. 30 bnr. 23 - Sandhålandvegen 15

Adresse Sandhålandvegen 15	Gårdsnr. 30	Bruksnr. 23	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Boligleverandøren Karmøy As Postboks 213 4296 ÅKREHAMN	Tiltakshaver Solveig Sandhåland Haugeberg Postboks 13 4296 ÅKREHAMN			
Type tiltak/bygning Rivning, bruksendring og tilbygg / våningshus og driftsbygning				

Vedtak

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

Følgende tiltak er godkjent:

- Rivning av eksisterende våningshus.
- Bruksendring av driftsbygning til bolig.
- Tilbygg til driftsbygning/bolig.

Kommunen gjør unntak fra:

- Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap TEK § 11-17.

Søknad og saksopplysninger

Søknad om tillatelse til tiltak.

Adresse Sandhålandvegen 15	Gårdsnr. 30	Bruksnr. 23
Bebygd areal (BYA) som rives	51,7 m ²	
Bebygd areal (BYA) bruksendret driftsbygning	86,9 m ²	
Bebygd areal (BYA) tilbygg	61,6 m ²	
Bruksareal (BRA) bolig	80,8 m ² eksisterende driftsbygning 50,2 m ² tilbygg	
Vann	Kommunalt vannverk	
Kloakk	Privat avløpsanlegg	
Atkomst	Ingen endring	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon datert 14. august 2023 med journaldato 15. august 2023.

Søknad om ansvarsrett

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Boligleverandøren Karmøy As	SØK Hele tiltaket	1
Boligleverandøren Karmøy As	PRO Ansvar jf. søknad	1
Magfo AS		1
Espen Tangjerd		1
S.O. Lund AS		1
Boligleverandøren Karmøy As	UTF Ansvar jf. søknad	1
Magfo AS		1
Espen Tangjerd		1
S.O. Lund		1

Rørleggermelding

Kommunen har godkjent rørleggermelding fra S.O. Lund i brev av 30.08.23. (Saksnr. 23/7887.)

Kart og koordinatliste for ferdig plassering av stikkledninger/avløpsanlegg skal legges ved søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, jf. pbl. § 21-10.

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan 130 – Sandhåland camping
- Planformål: landbruksområder
- Kommuneplan: LNF

Avstander

- Avstand til nabogrense: 21,5 m
- Avstand til nærmeste bygning: 7,9 m
- Avstand til midten av vei: 35,4 m til privat vei. 65,6 m til kommunal vei

Lokalisering og høydeplassing

Dette tiltaket krever ikke utstikking av plassering i plan og høyde, foresatt at nøyaktige grenser mot naboer er kjente.

- Tiltaket skal plasseres i samsvar med godkjent situasjonskart og fastsatt høyde.
- Ingen deler av tiltaket skal komme nærmere offentlig vann- eller avløpsledning eller gassledning enn 4,0 m. Ved tvil må kommunen kontaktes.

Unntak fra enkelte bygningstekniske krav

Det følger av pbl. § 31-4 at kommunen kan gi tillatelse til ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å oppfylle tekniske krav, så sant ombyggingen er forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø.

Avstand til brannkum er for stor og det må derfor benyttes tankbil. Det er sjekket at eiendom ligger innenfor rekkevidde. Vegbredden er noe smalere ift. verdier oppgitt i veileder fra Haugaland Brann og Redning IKS, men vegen trafikkeres av renovasjonsbiler og vegen vil derfor også være fremkommelig for tankbil.

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med reglene i pbl. § 21-3. Det er ikke registrert merknader i saken.

Uttalelser fra andre myndigheter og sektorer

Kommunenes landbruksavdeling:

Søker ønsker å rive nåværende våningshus og bruksendre driftsbygning med nytt påbygg til boligformål. Nytt bolighus vil bli et erstatningshus for dagens våningshus. Driftsenhetens har begrenset med jordbruksareal, og dette har over lengere tid vært utleid til aktivt nabobruk. Det er ikke påregnelig at det vil bli selvstendig landbruksdrift på eiendommen i nær fremtid. Dagens driftsbygning holder heller ikke de krav som stilles til driftsbygninger i dag. Jordbruksareal berøres ikke av tiltaket.

Kommunens landbruksavdeling har ut fra en landbruksfaglig vurdering ikke sterke innvendinger til riving av eldre våningshus og bruksendring av driftsbygning på gnr. 30, bnr. 23.

Kommuneantikvar:

Ingen uttale.

Naturforvalter:

«Ingen spesielle merknader her. Fremmedarten er fagerfredløs, men den mener jeg står på trygg avstand med tanke på spredningsrisiko. Jeg ser heller ingen konflikt med fugler. Artene som er registrert i nærheten, vil normalt ikke oppholde seg på en boligtomt/gårdsplass eller på fulldyrka mark, som byggene er omkranset av.»

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:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
3.15.1 - Riving - alle bygg	7800	1	7800
3.12.5 - Fravik fra teknisk forskrift	3000	1	3000
3.13.2 - Bruksendring hel boenhet, større bygg/ næringsbygg – gjelder ikke ved totalombygging. Da benyttes punktene som for nybygg § 20-3	9900	1	9900
3.10.5 - Til- og påbygg/ ombygging annet > 50kvm	7550	1	7550

Totalt gebyr å betale			28250
------------------------------	--	--	--------------

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. 1201/23.

Med hilsen

Silvia May Stange
areal- og byggesakssjef

Birthe Smistad
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottaker:

BOLIGLEVERANDØREN Vestre Karmøyveg 397B 4296 ÅKREHAMN
KARMØY AS

Kopi til:

Solveig Sandhåland Haugeberg Postboks 13 4296 ÅKREHAMN

Vedlegg:

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.