



Rabla As
Falkenhaugvegen 30
4270 ÅKREHAMN

Dato: 09.10.2023
Dokumentnummer: 23/8307-6
Saksbehandler: Birthe Smistad

Vedtak om rammetillatelse - Bruksendring - gnr. 57 bnr. 155 - Kanalvegen 6

Adresse Kanalvegen 6	Gårdsnr. 57	Bruksnr. 155	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Rabla As Falkenhaugvegen 30 4270 ÅKREHAMN	Tiltakshaver Anette Solstad			
Type tiltak/bygning Bruksendring / Bolig				

Vedtak

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

Følgende tiltak er godkjent:

- 2. og 3. etasje slås sammen til en enhet. 1. etasje beholdes som egen leilighet. Omsøkes nå til enebolig med utleiedel/leilighet.

Vilkår

Tiltaket kan ikke settes i gang før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før følgende vilkår er oppfylt:

- Det skal foreligge avstandserklæring fra gbnr. 57/285.
- Det skal foreligge signert og oppdatert gjennomføringsplan.

Søknad og saksopplysninger

Søknad om rammetillatelse. Søknad gjelder kun bruksendring, som ikke er avhengig av dispensasjon fra fredningen.

Adresse Kanalvegen 6	Gårdsnr. 57	Bruksnr. 155
Bebygd areal (BYA)	116 m ² (Ingen endring)	
Antall etasjer	3	
Takform	Saltak	
Grad av utnyttelse	40,7 % (Ingen endring)	
Vann	Kommunalt vannverk	
Kloakk	Kommunalt avløpsanlegg	
Atkomst	Ingen endring	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 14. september 2023 med journaldato 15. september 2023, og situasjonskart mottatt 11. september 2023 med journaldato 12. september 2023.

Søknad om ansvarsrett

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Rabla As	SØK Hele tiltaket	1
Rabla As	PRO Ansvar jf. søknad	1
Rabla As	UTF Ansvar jf. søknad	1

Plangrunnlag

- Plantype: kommunedelplan Skudeneshavn
- Planformål: bolig
- Grad av utnytting: 50 %
- Møne- og gesimshøyde: 9 m og 7 m

Avstander

- Avstand til nabogrense: 3,2 m
- Avstand til nærmeste bygning: 3,2 m

Lokalisering og høydeplassing

- Minste avstand til nabogrense skal være 3,2 meter.
- Det skal foreligge avstandserklæringer fra gbnr. 57/285 før igangsetting. Avstandserklæring bør tinglyses.

Dette tiltaket krever ikke utstikking av plassering i plan og høyde.

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

Nabovarsling

Det er ikke gjennomført nabovarsling i samsvar med reglene i pbl. § 21-3 (2).

Vurdering etter naturmangfoldloven

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.

Uttalelser fra andre myndigheter og sektorer

Kommuneantikvar er forelagt søknad – ingen merknader.

Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv, har hatt saken til uttale:

«Rogaland fylkeskommune har ingen innvendinger til selve bruksendringen, da det etter vår vurdering ikke vil endre offentlige uterom, eller på annen måte motvirke formålet med fredningen.»

Rogaland fylkeskommune, plan-, miljø- og samfunnsavdelingen, har hatt saken til uttale:

«Vi ber kommunen vurdere bruksendringen opp mot bolig sosiale behov og bosettingsmønstre. Eneboliger er den dominerende boligtypen i Karmøy, og vi stiller spørsmål om tiltaket er hensiktsmessig. Tiltaket strider mot regionalplan for Haugalandet, som prioriterer et variert boligtilbud.

Fylkesdirektøren fraråder kommunen å innvilge bruksendringen.»

Kommunen mener at omsøkt tiltak ikke vil forringe overordnet regionalplan i så stor grad at tiltak ikke kan godkjennes. Merknad er notert og vurdert.

Samfunnssikkerhet

Det vil ikke bli gjort noen endringer vedrørende stikkontakter og andre el-installasjoner i første etasje, leilighet her og utvendig bod blir bevart som den er i dag.

Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav er ivaretatt.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

3.13.2 - Bruksendring hel boenhet, større bygg/ næringsbygg – gjelder ikke ved totalombygging. Da benyttes punktene som for nybygg § 20-3	9900	1	9900
3.10.15 - %-tillegg for rammetillatelse (lovendring gir anledning til å velge ett-trinn. Flere trinn gir merarbeid for kommunen) 20%-tillegg	1980	1	1980

Totalt gebyr å betale			11880
------------------------------	--	--	--------------

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. 1468/23.

Med hilsen

Silvia May Stange
areal- og byggesakssjef

Birthe Smistad
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Anette Solstad, Rogaland
fylkeskommune

Rogaland fylkeskommune

Postboks 130 Sentrum

4001

STAVANGER

Vedlegg:

Vedlegg:

2327 Planløsning (Bruksendring) 14.09.23

Situasjonsplan (Bruksendring) 11.09.23

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.