



Hjr Rasmussen Bygg As

Dato: 08.11.2023

Postboks 204

Dokumentnummer: 23/5892-7

4296 ÅKREHAMN

Deres referanse:

Saksbehandler: Ingvill Granodd

Vedtak om rammetillatelse - Ny bolig med garasje - gnr. 146 bnr. 41 - Bøvegen 58

Adresse Bøvegen 58	Gårdsnr. 146	Bruksnr. 41	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Hjr Rasmussen Bygg As Postboks 204 4296 ÅKREHAMN	Tiltakshaver Elise Kalstø Eike Rehaugvegen 48 4262 AVALDSNES			
Type tiltak/bygning Riving og nybygg/ bolig				

Vedtak

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

Følgende tiltak er godkjent:

- Riving av eksisterende bolig
- Oppføring av ny enebolig
- Omlegging av private vannledninger
- Etablering av minirensanlegg

Vilkår

- Takutspring og taknedløp skal 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. Dør skal være særlig tettsluttende.
- Det skal monteres husnummerskilt på bygningen. Skiltet skal være lett synlig.
- Bygningsdel som kommer nærmere nabogrensen enn 4 m skal utformes slik at brannspredning hindres.

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

- Det skal foreligge avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse i foretaket.

- Panthaver skal være varslet.
- Frakobling av strøm og VA-ledninger skal være dokumentert.
- Det skal foreligge tinglyst vegrett over 146/6 og 146/267.
- Det skal foreligge tinglyst rett til å legge vannledning over og 146/6
- Det skal foreligge tinglyst rett for 149/106 og 146/66 til å ha vannledninger over 146/41.

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

- Det må foreligge godkjent rørleggermelding med tilhørende ferdigmelding for alle VA-ledningene.

Søknad og saksopplysninger

Adresse Bøvegen 58	Gårdsnr. 146	Bruksnr. 41
Bebygd areal (BYA)	182 m ²	
Bruksareal (BRA)	234 m ²	
Vann	Privat vannverk fram til kommunalt nett	
Kloakk	Privat avløpsanlegg	
Installert pipe	Ja	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på situasjonsplan med journaldato 3. november 2023.

Tillatelsen er basert på øvrig tegningsdokumentasjon med journaldato 21. juni 2023.

Søknad om ansvarsrett

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Hjr Rasmussen Bygg As	SØK Hele tiltaket PRO Ansvar jf. søknad UTF Ansvar jf. søknad	

Rørleggermelding

Kommunen har godkjent rørleggermelding.

Kommunen har 14.08.2023 gitt utslippstillatelse, jnr. 23/7171-3.

Det er inngått avtale om deltakelse i privat vannledningsanlegg.

Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplan
- Planformål: LNF-formål
- Grad av utnyttning: 200 m²
- Møne- og gesimshøyde: 8 m, omsøkt 6,1 m

Lokalisering og høydeplassing

- Boligens minste avstand til nabogrense i nord skal være 1,8 meter. Ledningenes minste avstand til nabogrense i øst skal være 2,5 m.
- Det foreligger avstandserklæringer fra 146/267 og 146/6. Avstandserklæringer bør tinglyses.
- Høyden på topp plate blir satt til kote + 22,6 moh. Høyden kan justeres opp eller ned 30 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 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

- Det foreligger utslippstillatelse.

Riving av SEFRAK-hus

Det er gitt følgende uttalelse fra kommuneantikvar:

«Bolighuset er registrert i Sefrak-registeret. I evaluering av registeret er huset plassert i kategori C, laveste kategori. Kommuneantikvaren har ingen innvendinger mot riving. Automatisk fredet kulturminne med ID 65604 (gravrøys) ligger kun 44 meter fra eiendommen. Tiltak som er så nære automatisk fredete kulturminner må avklares med fylkeskommunen.»

Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med regulert landbruksformål.
- Søkerens begrunnelse:

«Landbruksområde skal brukes til matproduksjon, og skal i så liten grad som mulig bygges ned. Det er viktig å bevare områdene til fremtidige generasjoner. Hensynet tar også hensyn til at urørt natur skal bevares til både rekreasjon og produksjon. Omsøkt eiendom ligger i et område regulert til landbruk, men i et område omkranset av boliger. Eiendommen er kun 770 m², og inngår ikke i områder for matproduksjon. Eiendommen er bebygd med eldre enebolig, med uteareal på resterende tomt mot sør. Deler av eiendommen mot øst er også kratt og terreng som må tas ut for å gi plass til bolig. Omsøkt bygg på tomten er å betrakte som et erstatningsbygg. Eldre enebolig på eiendommen er av eldre dato, og rehabilitering og utvidelse av denne vil ikke kunne forsvares med tanke på økonomi, og nye tekniske krav til bla energibruk. Det søkes derfor om oppføring av erstatningsbygg. Tiltaket vil på ingen måte legge beslag på større arealer enn det som er innenfor eiendomsgrensene for eiendommen. Ny bolig er flyttet noe mot sør for å ivareta snu og parkeringsarealer på en sikker måte på nordsiden av boligen. Resterende arealer mot sør benyttes til utearealer. Som beskrevet vil ikke tiltaket beslaglegge areal utenfor eiendomsgrensene til tomten. Vi kan på bakgrunn av dette ikke se at hensynet til landbruksområdene er vesentlig tilsidesatt, og fordelende er derfor større enn ulempene med dispensasjon.»
- Uttale fra sektormyndigheter:

Statsforvaltaren i Rogaland har gitt følgende uttalelse:

«Av hensyn til de nasjonale ansvarsområdene som Statsforvalteren er satt til å ivareta gjennom planog bygningsloven, har vi ikke merknader til at det blir gitt dispensasjon i denne saken. Vi er i det vesentlige enige i kommunens vurdering.»

Rogaland fylkeskommune, kulturavseksjonen, har ingen merknad til søknaden.

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:

De generelle hensyn bak at et område avsettes til landbruk er å ivareta landbruksproduksjon. Det er ingen landbruksinteresser knyttet til eiendommen. Et nytt bolighus vil imidlertid ligge helt inntil dyrka jord, med de potensielle konfliktene det innebærer. Boligen vil være utsatt for støy, lukt og andre konsekvenser av landbruksdriften. Dette vil likevel ikke innebære noen stor endring fra dagens situasjon. Ett hus erstattes av ett nytt hus. Dette er eiendom som er fradelt til bolig og situasjonen vil ikke endres som følge av riving og nybygg. Boligen vil være større enn den boligen som rives, men omsøkte tiltak overskrider ikke høyde eller BYA i kommuneplanens bestemmelser for bebygde boligeiendommer i LNF-områdene, som kan være retningsgivende selv om dette er et regulert landbruksområde uten bestemmelser for boliger. Tiltaket vil etter kommunens mening ikke sette hensynet bak bestemmelsen til side og dispensasjon kan gis.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Tiltakshaver får en moderne og tidsmessig bolig, som dekker deres behov. Ulempene er at eiendommen blir bebyggt med en større bolig nærmere dyrka mark enn tilfellet er i dag. Ettersom det er en bolig på eiendommen mener kommunen at en erstatningsbolig, som gir familien en god bostandard, vil være en stor fordel. Fordelene vurderes å være større enn ulempene og dispensasjon kan derfor gis.

Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over gir Karmøy kommune etter en konkret vurdering dispensasjon fra regulert landbruksformål.

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:

3.15.1 - Riving - alle bygg	7800	1	7800
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	1690	2	3380
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
3.18.2 - Mangelbrev	1090	1	1090
Totalt gebyr å betale			44770

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. 1556/23.

Med hilsen

Silvia May Stange
areal- og byggesakssjef

Ingvill Granodd
ingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Elise Kalstø Eike	Rehaugvegen 48	4262	AVALDSNES
Rogaland fylkeskommune	Postboks 130 Sentrum	4001	STAVANGER
Statsforvaltaren i Rogaland	Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER

Vedlegg:

Gnr. 146, bnr. 41 - 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.
Retten 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.