



Hjr Rasmussen Bygg As

Postboks 204

4296 ÅKREHAMN

Dato: 22.11.2023

Dokumentnummer: 22/8934-20

Deres referanse:

Saksbehandler: Ingvill Granodd

## Vedtak om rammetillatelse - Riving og oppføring av ny enebolig - gnr. 23 bnr. 13 - Slettenesvegen 52

<b>Adresse</b> Slettenesvegen 52	<b>Gårdsnr.</b> 23	<b>Bruksnr.</b> 13	<b>Festenr.</b>	<b>Seksjonsnr.</b>
<b>Ansvarlig søker</b> Hjr Rasmussen Bygg As Postboks 204 4296 ÅKREHAMN	<b>Tiltakshaver</b> Elin Anita Nes Stonghaugen Plassvegen 12 4270 ÅKREHAMN			
<b>Type tiltak/bygning</b> Riving og nybygg, terrengendring / bolig m/hybel og garasje, oppfylling og planering av terreng				

### Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Dispensasjon fra LNF-formål, og kommuneplanens bestemmelser om tillatt BYA er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2, jf. HTM-vedtak nr. 90/23.

Følgende tiltak er godkjent:

- Riving av eksisterende bolig
- Oppfylling og planering av terreng
- Nybygg – enebolig m/hybel og garasje

### Vilkår

- Parkering og snuplass skal opparbeides på egen eiendom.
- Garasje skal være skilt fra resten av bygningen med bygningsdel som er så tett at eksos ikke trenger gjennom. Dør må være særskilt tettsluttende.

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

- Usikker grense skal være fastlagt.
- Det må dokumenteres rettigheter for deltakelse i privat VA-anlegg.
- Miljøsaneringsbeskrivelse og avfallsplan skal foreligge i foretaket.
- Det må dokumenteres at frakobling av strøm er gjort.

- Det må foreligge godkjent rørleggermelding for frakobling av VA-ledninger.

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

- Avkjørsel med siktsone skal være opparbeidet.
- Det skal foreligge ferdigmelding for VA-anlegget.

### Søknad og saksopplysninger

<b>Adresse</b> Slettenesvegen 52	<b>Gårdsnr.</b> 23	<b>Bruksnr.</b> 13
<b>Bebyggd areal (BYA)</b>	254,6 m <sup>2</sup>	
<b>Bruksareal (BRA)</b>	292 m <sup>2</sup>	
<b>Vann</b>	Privat anlegg til kommunalt vannverk	
<b>Kloakk</b>	Privat avløpsanlegg til kommunalt avløp, krav om septiktank	
<b>Installert pipe</b>	Ja	

### Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon med journaldato 7. mars 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. Krav om septiktank.

### Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplan
- Planformål: LNF-formål
- Grad av utnytting: 200 m<sup>2</sup>
- Gesimshøyde: Boligbestemmelser i kommuneplanen: 8m, omsøkt 6,35 m
- Takform: Ikke fastsatt, omsøkt flatt tak

### Lokalisering og høydeplassing

- Minste avstand til nabogrense skal være 4 meter.
- Høyden på topp plate blir satt til kote + 19,5 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 høydeplassing på tomte etter at tiltaket er stukket, og kontakte byggetilsynet for godkjenning av høyde og plassering.

## Nabovarsling

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

## Tillatelse etter annet lovverk

- Avkjørsel er godkjent av kommunen med hjemmel i veiloven §§ 40-43. Det knyttes vilkår til tillatelsen. Avkjørsel skal opparbeides i henhold til kommunens norm; maks bredde skal være 4 m. Det skal opparbeides siktsoner i henhold til norm.

## Dispensasjon

Ovennevnte sak ble behandlet i hovedutvalg teknisk og miljø den 17.10.2023, saksnr. 90/23.

Vedtak:

«HTM gir dispensasjon fra PBLs § 11-6, størrelse på bolig, etter medhold i samme lovs § 19-2, slik at eldre bolig kan rives og ny bolig oppføres som omsøkt.

Begrunnelse for dispensasjonen.

Omsøkte er å betrakte som en erstatningsbolig og oppføres på samme sted som før og landbruksjord berøres ikke.

Eksisterende infrastruktur benyttes, dette er effektivt og besparende

HTM anser det positivt at en eldre bolig erstattes av en moderne energieffektiv bolig.

70m<sup>2</sup> av arealet er målbare terrasser og garasje.

Boligen er godt tilpasset terrenget og er med generasjonshybel ikke unormalt stor for området.

det er ingen merknader til tiltaket, heller ikke fra kommunens landbruksavdeling. Kommunen har godkjent rørleggermelding for tiltaket.

Nye eiere er interessert i å beholde eiendommen som småbruk, med økologisk dyrkning og dyrehold. Dette ansees positivt og taler for dispensasjon.

Det at boligen søkes med generasjonshybel, skal ikke vektlegges i dispensasjonssøknaden, men HTM ser likevel en fordel for kommunen om den eldre kan bo vesentlig lengre hjemme, sammen med familien enn om hun skulle bo alene og kanskje trenge institusjonsplass langt tidligere.

Kommunens saksbehandler uttaler seg positivt til erstatningsbolig, men baserer sitt avslag på byggets størrelse alene. Basert på ovenstående kan ikke HTM se at bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt og ut fra samme vurderinger finner også HTM at fordelene er vesentlig større enn ulempene om dispensasjon gis. Ut fra ovenstående, befaring på stedet og en samlet vurdering, finner HTM at betingelsene for å gi dispensasjon etter PBLs § 19-2 er oppfylt.»

## 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.

## Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav er ivaretatt.

## Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

<b>3.10.1 - For bygg med én boenhet</b>	<b>16900</b>	<b>1</b>	<b>16900</b>
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
<b>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</b>	<b>15600</b>	<b>2</b>	<b>31200</b>
<b>3.15.1 - Riving - alle bygg</b>	<b>7800</b>	<b>1</b>	<b>7800</b>
<b>3.18.2 - Mangelbrev</b>	<b>1090</b>	<b>1</b>	<b>1090</b>

<b>Totalt gebyr å betale, fakturert i forbindelse med avslag</b>	<b>0</b>
--	----------

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. 1663/23.

Med hilsen

Silvia May Stange  
areal- og byggesakssjef

Ingvill Granodd  
ingeniør

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

### **Kopi til:**

Elin Anita Nes Stonghaugen	Plassvegen 12	4270	ÅKREHAMN
Rogaland fylkeskommune	Postboks 130 sentrum	4001	Stavanger
STATSFORVALTAREN I ROGALAND	Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER

### **Vedlegg:**

Fasade sør og nord  
Fasade øst og vest  
Plantegning 1 etg  
Plantegning 2 etg  
Snitt  
Situasjonskart

## Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

<b>Klagefrist</b>	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.
<b>Innhold i klagen</b>	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.
<b>Hvem sender du klagen til?</b>	Klagen sender du på e-post til <a href="mailto:post@karmoy.kommune.no">post@karmoy.kommune.no</a> 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.
<b>Klageinstans</b>	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.
<b>Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning</b>	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.
<b>Kostnadene med klagesaken</b>	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.
<b>Klage til sivilombudsmannen</b>	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.