



Hein Ove Sandhåland
Munkajordvegen 11
4276 VEAVÅGEN

Dato: 27.10.2022
Dokumentnummer: 22/6861-5
Saksbehandler: Birthe Smistad

Vedtak om rammetillatelse - bolig med garasje samt kai - gnr. 1 bnr. 223 - Salvøyvegen

Adresse Salvøyvegen	Gårdsnr. 1	Bruksnr. 223	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Hein Ove Sandhåland Munkajordvegen 11 4276 VEA VÅGEN	Tiltakshaver Hein Ove Sandhåland Munkajordvegen 11 4276 VEA VÅGEN			
Type tiltak/bygning				
Nybygg, anlegg / enebolig med garasje samt kai				

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Dispensasjon vedrørende rekkefølgekrav til krav til opparbeiding av lekeplass, se sak 21/2448. (Det skal opparbeides nærlekeplass innenfor egen eiendom.)

Følgende tiltak er godkjent:

- Oppføring nybygg, enebolig med garasje samt kai.

Kommunen godkjenner Hein Ove Sandhåland for ansvarsrett som selvbygger for arbeider på egen bolig. Det er sannsynliggjort at arbeidet vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i pbl, jfr. SAK10 § 6-8.

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 godkjent rørleggermelding.
- Det skal foreligge tinglyst vegrett over gbnr. 1/225.
- Det skal foreligge tillatelse etter havne- og farvannsloven fra Karmsund Havn.
- Det skal foreligge tillatelse etter forurensningsloven fra Statsforvalteren i Rogaland.
- Det skal foreligge erklæring ansvarsrett UTF og oppdatert gjennomføringsplan.
- Det skal være fastlagt retning for eiendomsgrense ut i sjø for nabogrense i øst.

Vedtak om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

- Lek 9 skal være ferdig opparbeidet innenfor egen eiendom og sikret med gjerde mot vegbane, fjellskrent og andre potensielle farer før det gis brukstillatelse bolig. Utformingsplan for lekeplass er godkjent av kommunen, merk at lekeplassnormen sier at «det må lages en innkjøring til lekeplassen for vedlikehold. Minimum åpning 3,0 m. Den sikres med bommer som virker som sluse.» Angitt port skal derfor være sluse/bommer.

- Det kan ikke etableres gjerder, grind eller andre sperringer som hindrer passering på kai og kai skal bygges sammenhengende til nabogrensen og gis mulighet for trinnfri tilknytning.
- Det skal være oppmålt eiendomsgrense mot sjø i nord.

Søknad og saksopplysninger

Søknad om rammetillatelse.

Adresse Salvøyvegen	Gårdsnr. 1	Bruksnr. 223
Bebygd areal (BYA) bolig	148,5 m ²	
Antall etasjer	2	
Takform, vinkel	Mønt tak, 28°	
Mønehøyde	7,5 m	
Grad av utnyttelse	26,8 %	
Vann	Kommunalt vannverk	
Kloakk	Kommunalt avløpsanlegg	
Bebygd areal (BYA) garasje	22,8 m ²	
Kai	Bredde: 2 m Lengde: ca 16 m Kotehøyde: 1,7 moh Materiale: Stein	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 26. juli 2022 og 5. oktober 2022 (kai og lekeplass).

Søknad om ansvarsrett som selvbygger

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Hein Ove Sandhåland, selvbygger	SØK Hele tiltaket	1
North Ark	PRO Ansvar jf. Søknad	1
Hein Ove Sandhåland, selvbygger		1
Hein Ove Sandhåland, selvbygger	UTF Ansvar jf. søknad	1

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan 2082 - Salvøy
- Planformål: bolig
- Grad av utnytting: 30 %
- Gesimshøyde: 8 m
- Takform: Mønt tak, 15-40°
- Kommuneplan: Blandet formål

Avstander

- Avstand til nabogrense: 4 m for bolig, 0 m for kai.
- Avstand til nærmeste bygning: 4 m for bolig, 0 m for kai.

Lokalisering og høydeplassing

- Minste avstand til nabogrense skal være 4 meter for bolig og 0 meter for kai.
- Det foreligger avstandserklæring fra nabo gbnr. 1/218 og 1/23. Avstandserklæringer bør tinglyses.
- Høyden på topp plate blir satt til kote + 2,5 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.
- 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.

Nabovarsling

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

Gbnr. 1/219

«Som eier av Salvøyvegen 146 vil vi legge inn en klage på nybygg.

Dersom huset blir oppført slik tegningen viser vil vi komme til å miste all utsikt mot øst. Dette vil igjen forringe verdien på vår fritidsbolig. Huset vil gjøre det veldig kompakt, tett og mørkt rundt strandsonen og tilhørende nabohus. Vi mener at huset må trekkes 7 meter sørover (bakover).

Jeg har snakket med Knut Nordstokke i North ark A/S som mener at det ikke er mulig å trekke huset bakover da det skal være snuplass på egen tomt. Vi mener at dette er fullt mulig ved å ta bort garasjen. Garasjen som er tegnet inn er 7,8 meter lang noe som er unormalt langt da en bil er i underkant av 5 meter. En annen mulighet er å trekke garasjen inn i en liten del av huset. Vi håper at dette blir tatt til følge av respekt for eksisterende naboer.»

Gbnr. 1/23 og 1/218

«Her foreligger planer om å bygge naust m. kaianlegg, men det foreligger ingen planer/tegninger. Som eier av 1/218 og 1/23 så må dette foreligge før vi kan si ok til nabovarslet.

Skal lekeplass bygges som plantegningen viser, dvs ca 70 % på 1/152? Det vil i så fall begrense adkomsten til 1/218 og 1/219 i alt for stor grad. 2 biler hos 1/219 så er jeg utestengt, en lastebil har ingen mulighet til å komme til for å levere/hente noe hos meg t.o.m. en stor varebil vil få problemer.

Synes det er urimelig at en så stor del av lekeplassen kan belastes naboene.

Pga at tilkomst til 1/218 vil bli sterkt begrenset så protesterer jeg på denne planløsningen.

Hva blir høydekoten på nybygget, mener 1/23 ligger på 2m ønsker selvsagt ikke et bygg som rager flere meter over bestående bebyggelse.

Avstand til 1/23 og 1/218 til bygninger på 1/223 er satt til min. 4 meter som avtalt så det er ok.

Dersom "snuhammeren" blir trekt for langt mot vest vil den muligens komme for nær septiktank med tilhørende koblinger som ligger på 1/152.»

Ansvarlig søkers kommentarer

«Boligen er nøktern tegnet og tilpasset eiendommen. Den ligger min. 4m fra nabogrenser og er i henhold til reguleringsplan. Garasjen er nøktern i størrelse, kun 22,8m² BRA. Om den ikke hadde blitt bygget nå så måtte vi ha vist plassering av fremtidig garasje. Det er dessuten nødvendig med garasje i et slik område nær sjø. Det er vist utvendig bod i enden på garasjen. En slik bod er det krav til og det er derfor garasjen kan se ut som den er lang.

Eiendommen er regulert til bolig og så lenge omsøkt bolig er i henhold til reguleringsplan så kan vi ikke se at merknader skal kunne stoppe tiltaket. Det nevnes at det i dag er mange krav til en bolig.

Dette gjelder universell utforming, krav til boder, parkering, garasje, snuplass på egen eiendom etc etc, vi håper på forståelse for disse kravene.

Det ble nevnt bygging av sjøhuser i en nabomerknad. Søknaden gjelder bolig med garasje samt opparbeidelse av brygge i henhold til reguleringsplan og lekeplass.»

Kommunens kommentarer til merknader

Omsøkt bolig er i henhold til reguleringsplan hva gjelder plassering, utforming og høyder, det er derfor lite kommunen kan kreve i forhold til endret plassering på eiendommen, utforming av boligen med garasje eller høydeplassering.

Lekeplass opparbeides på egen eiendom i henhold til allerede gitt dispensasjon og godkjent tegning.

Nabomerknader tas ikke til følge.

Tillatelse etter annet lovverk

- Det skal foreligge tillatelse etter havne- og farvannsloven for oppføring av kai fra Karmsund Havn.
- Det skal foreligge tillatelse etter forurensingsloven fra Statsforvalteren i Rogaland.
- I medhold av vegloven §§ 40-43 godkjennes avkjørselen som omsøkt.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Forholdet er vurdert i plan. Tiltaket plasseres på areal som har vært til dels bebyggt og til dels opparbeidet. Tiltaket vil ikke berøre særlige naturinteresser. Det vurderes at tiltaket ikke vil medføre negative miljømessige konsekvenser.

Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav er ivarettatt.

Samfunnssikkerhet

Stormflovurdering fra tiltakshaver: Ferdig gulv vil ligge på kote 2,5 som også er minstekravet fra kommunen. Eksisterende boliger/fritidsboliger i området ligger lavere enn kote 2,5 og tiltakshaver har vurdert det til at omsøkt bolig ikke vil bli berørt av stormflo. I tillegg bygges det en kai som ligger på kote 1,7. Denne kaien ligger et stykke foran boligen og vil være en bølgedemper for eventuelt stormflo. Et slikt tiltak ble brukt i reguleringsplan for Porsholmen hvor fritidsbolig kunne legges på kote 1,9 forutsatt at det bygges med kai i front. Konklusjon er at omsøkt bolig ikke vil være stormutsatt, og ligger mye bedre til enn boliger i nærheten.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

3.10.1 - For bygg med én boenhet	16950	1	16950
3.10.8 - Murer/levegger/brygger/basseng etc.	5200	1	5200
3.18.2 - Mangelbrev	1050	1	1050
3.10.15 - %-tillegg for rammetillatelse (lovendring gir anledning til å velge ett-trinn. Flere trinn gir merarbeid for kommunen) 20%-tillegg	4430	1	4430
3.16.1 - Søknad om ansvar - Selvbygger	2500	1	2500
Totalt gebyr å betale			30130

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.

Kommunen gjør særlig oppmerksom på:

- Takutspring og taknedløp må holdes inne på egen eiendom. Takvann og overflatevann skal ikke ledes inn på naboeiendom eller ut i offentlig veg.
- Parkering og snuplass må opparbeides på egen eiendom.
- Avkjørsel fra kommunal veg skal ha frisiktsoner utført og vedlikeholdt i henhold til kommunal vegnorm, (vegnorm finnes på kommunens nettsider).
- Evt. krav i forbindelse med rørleggermeldingen må etterkommes.
- Krav til rømningsveier skal ivaretas i samsvar med TEK § 11-14.
- Det skal monteres husnummerskilt på bygningen. Skiltet skal være lett synlig.
- Nødvendig antall røykvarslere må monteres.
- For bygningsdel som kommer nærmere annen bygning enn 8m må det treffes tiltak for å hindre spredning av brann mellom byggverk, jfr. TEK § 11-6. Det foreligger hefte på eiendommen om brannsikring.

Listen er ikke uttømmende. Tiltakshaver og ansvarlige foretak er ansvarlige for at tiltaket blir utført i tråd med gjeldende regelverk.

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. 1637/22.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Birthe Smistad
Juridisk rådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Jan Onar Olsen	Salvøyvegen 150	4276	Veavågen
North Ark As	Postboks 3	4291	KOPERVIK
Ove Olsen	Munkajordvegen 28	4276	Veavågen

Vedlegg:

Situasjonsplan brygge
situasjonsplan - reguleringskart
Beskrivelse lekeplass

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.