



I K Gabrielsen
Gofarnesvegen 2

4250 KOPERVIK

Vedtak om rammetillatelse - Påbygg enebolig og garasje - gnr. 17 bnr. 28 - Strandheimvegen

| Adresse | Gardsnr. | Bruksnr. | Festenr. | Seksjonsnr. |
|---|--|----------|----------|-------------|
| Strandheimvegen | 17 | 28 | | |
| Ansvarlig søker I K Gabrielsen Gofarnesvegen 2 4250 KOPERVIK | Tiltakshaver Henriette Larsen Strandheimvegen 2 4270 ÅKREHAMN | | | |
| Delegert saksnummer: 194/20 | | | | |
| Type tiltak/ bygning Nybygg enebolig og garasje | | | | |

Vedtak

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-2, jf. § 20-1 godkjennes søknaden, med;

- tegninger, mottatt dato: 26.08.2020
- situasjonsplan, mottatt dato: 26.08.2020
- erklæring om ansvarsrett for søker og prosjekterende

Søknaden gjelder oppføring av på- og tilbygg til bolig, samt garasje.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis dispensasjon fra samme lovs § 12-4, om virkning av reguleringsplan, herunder takform og gesimshøyde. Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at dispensasjon er gitt, faller dispensasjonen bort.

Kommunen gjør unntak fra:

- energikrav

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Revidert gjennomføringsplan må være innsendt.

Tegningsdokumentasjon

Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Sektor areal og byggesak behandler denne sak etter myndighet tildelt sektoren.

Ansvar og kontroll

Det vises til innlevert gjennomføringsplan for prosjektering.

Tiltaket plasseres i tiltaksklasse 1.

Kommunen gjør særlig oppmerksom på:

- 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 frisktsoner utført og vedlikeholdt i henhold til kommunal vegnorm, (vegnorm ligger på kommunens nettsider).
- Det skal monteres husnummerskilt på bygningen. Skiltet skal være lett synlig.
- For bygningsdel som kommer nærmere nabogrense enn 4m må det treffes tiltak for å hindre spredning av brann mellom byggverk, jfr. TEK § 11-6.

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

Avfall

Med hjemmel i plan- og bygningslovens (PBL) § 29-8 og teknisk forskrift Kap. 9 skal tiltak i PBL Kap. 20, tilfredsstillende krav til forsvarlig avfallshåndtering. Håndtering av avfallet skal dokumenteres ved kvittering fra deponiplass eller som del av virksomhetens internkontrollsystem.

Beliggenhet

Tiltakets minste avstand til nabogrense skal være 3 meter. Garasjens minste avstand til nabogrense skal være 1,5 meter.

Det foreligger avstandserklæringer fra 17/38 og 16/47. Erklæringer bør tinglyses.

Dette tiltak krever ikke utstikking av beliggenhet, forutsatt at nøyaktig trasé for grense mot nabo er kjent.

Opplysninger om byggesaken

Arealplan

| | |
|--------------------|------------------|
| Regulering | : R255 - Sandane |
| Formål | : Bolig |
| Grad av utnyttelse | : 20 % |
| Gesimshøyde | : 6 m |

Tekniske anlegg

| | |
|----------|-----------------------------|
| Utslipp | : Ingen endring |
| Overvann | : Håndteres på egen eiendom |
| Atkomst | : Fylkesveg |

I søknad:

Til-/påbygg

| | |
|--------------------|---------------------|
| Bebygd grunnflate | : 27 m ² |
| Ant. etasjer | : 2. etasje |
| Takform/vinkel | : Flatt tak |
| Gesimshøyde | : 7 m |
| Grad av utnyttelse | : 21 % |

Garasje

| | |
|-------------------|---------------------|
| Bebygd grunnflate | : 49 m ² |
| Ant. etasjer | : 1 |
| Takform/vinkel | : Flatt tak |

Avstand

Nabogrense : 3 m og 1,5 m

Dispensasjoner

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Det følger av pbl. § 19-2 at «kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov.» Det følger videre av pbl. §19-2 at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensyn i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

«I reg.planen som er over 30 år gammel, står det at takvinkel skal være mellom 22- 38 gr. og gesimshøyde ikke skal være over 6m. Store deler av senere års (nye eller ombygde) boliger har endret karakter og arkitektonisk utforming. Dette gjør at det blir vanskelig å etterkomme kravene i reg. planens §7. Med søkt tiltak vil boligen få en I gjennomsnitts gesimshøyde på 6m+, mens mønehøyden vil være ca 0,5m lavere enn den er på boligen i dag. Boligen har behov for en rehab. og oppgradering, og vi som en voksende familie har behov for mer plass. Etter påbygging og oppgradering vil boligen fremstå med mye bedre U-verdi, energieffektivitet og et enklere fremtidig I vedlikehold, noe som vi ser på som en samfunnsnyttig betydning. Det er under samme reg.plan og i umiddelbar : nærhet blitt godkjent lignende tiltak. (se B-6b).»

Kommunens begrunnelse for å gi dispensasjon fra takform og gesimshøyde:

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt:

Hensynet bak bestemmelser om gesimshøyde og takform er hovedsakelig at estetiske hensyn ivaretas, samt at man sikrer ensartet bebyggelse i et område.

Begge nabohusene mot sør har flatt tak. Tiltaket vil derfor ikke skille seg fra nabolaget. Nabohuset i vest har en mønehøyde som er nesten tre meter høyere enn omsøkt gesims. Tiltaket vil derfor bli dempet av nabohuset. Omsøkt gesims vil bli ca. 1 m høyere enn regulert, men total høyde vil bli 50 cm lavere enn tidligere møne. Samlet sett kan en ikke se at dette tiltaket vil endre området karakter. Hensynet bak bestemmelsen vil ikke bli satt til side og dispensasjon kan derfor gis.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene:

En eldre bolig får en nødvendig oppgradering, og tiltakshaver får en funksjonell bolig. Tiltaket vil være en fortsettelse av boligbebyggelse med flate tak og passer derfor til omgivelsene. Fordelene anses større enn ulempene og dispensasjon gis derfor.

Kommunen mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt, jf. pbl. § 19-2, og det gis derfor dispensasjon.

Unntak

Det følger av pbl. § 31-2 at kommunen kan gi tillatelse til ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å oppfylle tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, så sant ombyggingen er forsvarlig.

Boligen vil bli vesentlig oppgradert, selv om ikke energikravet vil ivaretas i de gamle delene av boligen. Tiltaket vil være forsvarlig.

Visuelle kvaliteter

Lovfestede estetiske krav er ivaretatt. Se for øvrig dispensasjonsvurderingen.

Varighet og klageadgang

Tillatelsen gjelder i tre år

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken. Ønskes tiltaket endret, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen må være godkjent før den gjennomføres. En evt. endringstillatelse påvirker ikke 3 års-fristen.

Klagefristen er tre uker

Tillatelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av parter i saken. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Det er Sektor areal og byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven §23.4.

Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegasjonsreglement, vedtaksnr. 194/20

Med hilsen

Ingvill Granodd
ingeniør

Runar Lunde
areal- og byggesakssjef

Dokumentet er sendt uten underskrift. Det er godkjent i samsvar med interne rutiner.

Henriette Larsen

Strandheimvegen 2

4270

ÅKREHAMN

Vedlegg:

Kart

Klagerett

Søknaden din er avgjort etter fullmakt, og du kan klage på kommunen sitt vedtak. Klage må sendes innen tre veker etter at du har mottatt dette brevet.

Eventuell klage sender du på e-post eller i brev til Karmøy kommune.

| | |
|--|--|
| Klagerett | Du har rett til å klage på vedtaket (forvaltningsloven §27 3. ledd). |
| Klageinstans | I de fleste sakene er det Fylkesmannen som er klageinstans. I noen saker er det formannskapet eller kommunestyret som er klageinstans. |
| Hvem kan du klage til? | Klagen sender du til Karmøy kommune. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak. |
| Klagefrist | Klagefristen er tre uker fra den dagen du fikk dette brevet. Det er nok at klagen er 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. <i>Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen.</i> 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. |
| Utsettelse av gjennomføringen av vedtaket | Selv om du har klagerett, f.eks. på en tillatelse, kan dette vanligvis settes i verk med det samme. Du kan søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort. |
| 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. Ta i tilfelle kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers. |
| Kostnadene med klagesaken | Det er mulig å levere krav om å få dekket ekstra kostnader i forbindelse med klagesaken, for eksempel til advokathjelp. 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. Hvis det er trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekking 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 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. Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen. |