



Garvik Prosjekt AS

Dato: 17.06.2022

Vestheimvegen 15

Dokumentnummer: 20/28180-22

4250 KOPERVIK

Deres referanse:

Saksbehandler: Ingvill Granodd

Avslag på endringssøknad - Påbygg enebolig - gnr. 15 bnr. 521 - Rådhusvegen 117**TILLATELSE TIL ENDRING**

etter Plan- og bygningsloven § 20-3

| Tillatelsen det søkes om avvik eller endring fra | |
|--|-------|
| JP ID: | Dato: |

| Adresse | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. | Seksjonsnr. |
|---|----------|----------|----------|-------------|
| Rådhusvegen 117 | 15 | 521 | | |
| Tiltakshaver St Service AS Årvollvegen 26 4270 ÅKREHAMN | | | | |
| Delegert saksnummer: 949/22 | | | | |
| Endringens art Bruksendring fra enebolig til tomannsbolig, tilbygg til bolig | | | | |

Vedtak

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 29-4.

Søknaden gjelder bruksendring av 2. etasje til en separat boenhet, samt tilbygg av et trappehus.

Søknaden er avhengig av dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4, om avstand til nabogrensen.

Det foreligger merknad til søknaden. Merknaden tas til følge.

Tiltaket er nærmere nabogrensen enn 4 meter. Dette er et tiltak som ikke er påregnelig for nabo, og hensynet til naboens behov for skjerming blir satt til side. Dispensasjon kan derfor ikke gis.

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

Opplysninger om byggesaken

Arealplan

| | |
|--------------------|--|
| Regulering | : R2056 – Rådhusvegen, Åkra og R269 – Vest for kulturhuset, Åkra |
| Formål | : Bolig |
| Grad av utnyttelse | : I kommunedelplan: 50 % |
| Gesimshøyde | : I kommunedelplan: 8 meter |

Tekniske anlegg

| | |
|---------|----------------|
| Utslipp | : Kommunal |
| Atkomst | : Kommunal veg |

I søknad:

Tilbygg

| | |
|--------------------|----------------------|
| Bebyggd grunnflate | : 4,6 m ² |
| Ant. etasjer | : 2 |
| Takform/vinkel | : Flatt tak |
| Gesimshøyde | : 8 m |
| Grad av utnyttelse | : 24 % |

Avstand

| | |
|------------------|--------------------------------|
| Nabogrense | : Mindre enn 4 m, ikke oppgitt |
| Nærmeste bygning | : 7,7 m |

Nabomerknader

Nabo, deleier av 15/1482, har følgende merknad til tiltaket:

«Tegning av 01/ 11/ 19, fasader, lå ved nabovarselet (vedlagt)

Avstandserklæring ble undertegnet 20/ 1-2020 (vedlagt)

Avstandserklæringen inneholdt selvsagt avtale om avstand (min 2 meter) og brannkrav, men også avtale om høyde som ikke skulle overstige 0,6 meter over høyden på det opprinnelige bygget.

Undertegnede har helt siden oppstarten av oppføringen av bygningen lagt merke til at det ikke har blitt bygget i henhold til tegninger i nabovarsel 2019 og avtaler inngått i 2020.

I dette tilfellet har man altså søkt på noen tegninger og tillatelse er gitt på dette grunnlaget, mens man hele tiden har bygget etter tegninger som man først får nabovarsel på 19.05.21.

Det påpekes følgende konkrete forhold som det bes om svar på:

En flermannsbolig krever en omregulering med påfølgende rekkefølgekrav. Sameiet Rådhusgata 115 som er en flermannsbolig har en egen reguleringsplan, mens omliggende eiendommer er eneboliger.

Prøver man å omgå kravene ved å søke på en enebolig og så bygge en flermannsbolig?

Avstanden er blitt mindre enn 2 meter pga endringer som ikke er varslet. Hvorfor er det blitt slik?

Hvordan er brannkrava i varetatt?

Er høyden endret i forhold til opprinnelig søknad, og avtale?

Stemmer terrenglinjene, eller er terrenget endret i forhold til opprinnelig søknad ?

Krav til parkering er endret etter man har bygget en flermannsbolig uten å ha søkt, kan man da bare tegne inn fler parkeringsplasser? Trafikken til og fra eiendommen må jo nødvendigvis øke.

Gjør endringer av bygget (i forhold til godkjent) at Sameiet Rådhusgat a 115 kan få andre krav dersom vi ønsker å endre på vårt bygg?

Undertegnede og Sameiet Rådhusgat a 115 godtok opprinnelig byggesøknad, og til og med skrev under på en avstandserklæring med avtalte premisser for at opprinnelig prosjekt skal kunne gjennomføres. At da Garvik prosjekt, som ansvarlig søker, og tiltakshaver bevisst bygger noe annet enn hva som er omsøkt må få konsekvenser.»

Gabriel Garvik for Garvik Prosjekt skriver »Selv om det allerede er gitt samtykke til plassering nærmere nabogrensen enn fire meter, søker vi om dispensasjon fra plan- bygningsloven § 29-4 annet ledd.

Det nye tiltaket, som ikke er søkt om, har en annen plassering, annet bruksområde (2 mannsbolig), annen utforming og utvidelse slik at avstand (mindre), plassering, trafikkforhold mm er endret. Det er altså ikke samme bygget som opprinnelig ble omsøkt som er oppført, selv om Garvik Prosjekt og tiltakshaver forsøker å bagatellisere og bevisst forsøkte å «komme unna med» den bevisste endringen av tegningene, plassering og utførelse.

01.12.2021 ble søknads om tilbygg og bruksendring avvist som mangelfull.

Det er ikke slik at tiltakshaver og ansvarlig søker ubevisst har gjort en feil, og inntar en ydmyk holdning for å rette opp i forholdene. Bygningen er oppført og som vedlagte bilder viser har det forgått arbeider på boligene lenge etter at arbeidene ble beordret stoppet av kommunen.

«Bygger man først og søker etterpå?» er et spørsmål som det er betimelig å spørre seg.

«Er det lettere å få tilgivelse enn tillatelse?»

Prinsipielt er dette en viktig sak for kommunen, byggefirmaene og meg som amatør og nabo.»

Ansvarlig søkers kommentarer

«Dette er en ombygging som har vært krevende med mye, utskifting grunnet råteskader. dette er opplyst ved tilsyn også skriftlig til kommunen.

Det påstås at vi bevisst har bygget på andre tegninger dette må bero på en misforståelse. kommenterer ikke mer påstandene om at vi ikke har bygget etter søkt, da det hele tiden har vært vår intensjon om å søke endringer.

Kan påstås at det er krav til omregulering. Det mener vi ikke at er et krav for å gjøre denne om til 2 mannsbolig. en prøver ikke å omgå noen krav, men det er forskjell på en blokk med 6 leiligheter og en bolig som gjøres om til 2 mannsbolig.

Brannrapport er vedlagt i søknaden.

bygget er innmålt og holder 2 meters avstand fra nabogrense. slik som erklæring tilsier. at det skal være. høyden er innafor slik det ble besvart etter sist med en høyde på 9.62, det var avtalt med nabo at bygget ikke skulle være høyere en 60 cm over eksisterende møne som var $9.14 + 60 \text{ cm} = 9.74$ så vi er innafor på det.

Terreng linjene er rettet opp i ny søknad om endring.

I merknadene synes Sjøens hovedpoeng å være at det omsøkte tiltaket er ulikt, og noe annet, enn det tiltaket han og sameiet skriftlig samtykket til. Det vises blant annet til plasseringen, bruk, utforming, avstand til nabogrense, trafikkforhold, mm.

Tiltakshaver er ikke enig i at det omsøkte tiltaket skiller mye fra tiltaket Sjøen/sameiet aksepterte.

Når det gjelder plassering, er det nye bygget plassert på grunnmuren til boligen som stod på tomten tidligere, slik det lå til grunn i byggesøknaden. Dette har vært forutsetningen hele veien. Avstanden til nabogrensen er derfor heller ikke endret utover det naboen allerede hadde samtykket til.

Som utsnittet under viser, er det også små forskjeller mellom utformingen av tiltaket det allerede er gitt tillatelse til og det omsøkte tiltaket.



Endringen det søkes om tillatelse og dispensasjon til

Godkjent ombygging som nabo har samtykket til

Vi forstår ikke helt hva Sjøen sikter til med endringer i trafikkforhold. Veiene er ikke flyttet, sikten er ikke endret og avstanden fra huset til hovedveien er den samme som avstanden var ved den gamle bebyggelsen. Sjøen trekker ellers frem forhold i byggeprosessen som han mener er gjennomført på uriktig vis. Dette har imidlertid ikke betydning for vurderingen av endringsøknaden og dispensasjonen fra § 29-4. Vi finner avslutningsvis grunn til å kommentere at det ikke er konkretisert hvilke ulemper tiltaket eventuelt skulle gi for Sjøen og sameiet som naboer. Tiltakshavers oppfatning er fremdeles at dispensasjonen ikke gir ulemper for Sjøen/naboeiendommen.»

Kommunens kommentarer til merknader

Reguleringsplanen tillater frittliggende småhus. En tomannsbolig er definert som et småhus i Veiledning til TEK17. En tomannsbolig kan derfor tillates på eiendommen. Verken trafikkforhold eller parkering vil medføre store endringer som følge av en tomannsbolig i stedet for en enebolig.

Imidlertid gjelder samme krav til avstand, selv om et tiltak ikke strider mot reguleringsbestemmelsene. Alle søknadspliktige tiltak krever nabosamtykke, dersom det skal bygges nærmere nabogrensen enn 4 m. Bruksendring og tilbygg av trappehus er søknadspliktige tiltak og det foreligger ikke nabosamtykke. Søknaden krever derfor dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4, om avstand til nabogrensen.

Dispensasjoner.

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven § 29-4 og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

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:

«Rådhusvegen 117, gnr 16 bnr 52 1, ble skilt ut fra gnr 15 bnr 45 i 1946. Historiske flyfoto viser at eiendommen har vært bebygd med en bolig siden før 1964. Naboeiendommen, Rådhusvegen 115 A-F, ble skilt ut av gnr 15 bnr 45 i 1978, og opplysninger i matrikkelen viser at dagens bebyggelse ble tillatt oppført i 2010.

Karmøy kommune gav den 10. februar 2020 tillatelse til ombygging/påbygging av den opprinnelige boligen på Rådhusvegen 117. Det godkjente tiltaket har samme avstand til nabogrensen som den opprinnelige boligen og eier av naboeiendommen, Rådhusvegen 115 AF, gav samtykket skriftlig til plasseringen.

I forbindelse med søknad om endring av denne tillatelsen, har eier av naboeiendommen protestert . Selv om det allerede er gitt et skriftlig samtykke til plassering nærmere nabogrensen enn fire meter, søker vi med om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 annet ledd

Det følger av plan- og bygningsloven § 19-2 at kommunen kan gi dispensasjon fra bestemmelser i loven, dersom hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt og fordelene ved å gi dispensasjon klart overstiger ulempene.

Hensynene blir ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynene bak avstandskravet er først og fremst å ivareta brannsikkerhet. Bestemmelsen skal imidlertid også i en viss grad ivareta hensyn til lys, luft og utsikt på naboeiendommer.

Hensynet til brannsikkerheten er ivaretatt gjennom prosjektering og utførelsen av tiltaket, blant annet ved at det settes inn brannsikre vinduer i boligen. Tiltaket vil etter ombyggingen bli et moderne bygg som er bedre konstruert med tanke på å hindre brannspredning enn hva som var tilfelle ved det opprinnelige bygget. Hensynet til brannsikkerhet blir derfor ikke satt til side.

Forskjellen mellom opprinnelig bygg og tiltaket er i hovedsak at bygget får noe høyere gesims og et mer moderne uttrykk. Det er små forskjeller mellom tiltaket som det allerede er gitt tillatelse til, og som naboene av samtykke til.

Bygget på naboeiendommen ble tillatt oppført i 2010, lenge etter at Rådhusvegen 117 ble

bebyggd. Verandaer, store vindusflater og de viktigste felles uteareal ligger alle på sørsiden av bygget, og blir ikke påvirket av byggetiltaket på Rådhusvegen 111 7. På den delen av eiendommen som vender mot Rådhusvegen 117, er det kun små vinduer og på utearealene er det en hekk. Terrenget på Rådhusvegen 115 ligger for øvrig også noe høyer enn utearealene på Rådhusvegen 117, som følge av at det er etablert en støttemur i nabogrensen.

Hensynet til lys, luft og utsikt på naboeiendommen blir derfor ikke nevneverdig berørt av tiltaket.

På Rådhusvegen 115 er det for øvrig oppført en utebod/skur nærmere nabogrensen enn fire meter. Slik vi forstår, er denne hverken omsøkt eller godkjent.

Fordelen er klart større enn ulempene

Vi kan derfor heller ikke se at tiltaket skulle være til sjenanse eller ulempe for naboer eller andre brukere av området, sett i forhold til hva som er tilfelle med dagens bruk og bebyggelse. Det er imidlertid flere tungtveiende fordeler ved å plassere det nye tiltaket på samme sted som den opprinnelige boligen.

Å bygge om/på den opprinnelige boligen, med samme plassering som opprinnelig bolig, gir den klart beste utnyttelsen av eiendommen, for å oppnå gode uteareal og parkeringsareal. Nærheten til veien gjør at det ikke finnes gode alternativer.

Å plassere tiltaket på opprinnelig grunnmur vil også gi en klar miljøfordel, og det vil gi en kortere byggeperiode med mindre ulemper for naboer.

Ellers vil et nyere bygg, som nevnt, bidra til å øke brannsikkerheten mellom Rådhusvegen 117 og Rådhusvegen 115.»

Kommunens begrunnelse for **ikke** å gi dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4, om avstand til nabogrense:

Skriftlig samtykke

Det vises til regjeringens rundskriv H-8/15:

«Plan- og bygningsloven § 29-4 retter seg mot byggverk. Begrepet byggverk er en samlebetegnelse, og dekker alle former for tiltak som omfattes av loven, ikke bare bygninger.» Bruksendring krever derfor nabosamtykke.

Videre heter det i rundskrivet:

«Samtykke skal foreligge på vedtakstidspunktet. Det er krav om at samtykket skal være skriftlig, slik at det senere skal kunne dokumenteres. Sivilombudsmannen har i flere uttalelser gitt uttrykk for at ved plassering av tiltak nærmere enn 4 meter fra nabogrense, må det foreligge et uttrykkelig og positivt samtykke fra nabo. (...) Videre må nabosamtykket være formulert slik at det ikke oppstår tvil om hva det gjelder. Et samtykke kan således ikke oppstille forbehold eller vilkår som gjør det uklart for kommunen om det gjelder. Det må derfor foreligge en samtykkeerklæring der det uttrykkelig fremgår at naboen samtykker til at et konkret tiltak plasseres nærmere nabogrensen enn 4 meter.»

Kommunen viser til at erklæringen gjelder et **påbygg** inntil 2 m fra grensen, under forutsetning av at huset skulle ha **samme plassering** og ikke ble mer enn 60 cm høyere enn eksisterende hus.

Kommunen mener derfor at erklæringen er spesifikk, og ikke kan sies å omfatte alle de endringene som er foretatt.

Det er bygget et trappehus, som et tilbygg i to etasjer. Et tilbygg er **ikke** det samme som et påbygg, jfr.

direktoratets svar i sak 20/4713-3: «På generelt grunnlag vil vi nevne at et påbygg er definert som en utvidelse av en bygning uten at bygningens grunnflate eller fotavtrykk, altså det bebygde areal (BYA), endres. (...)

Påbygg vil typisk være en ny bygningsdel som plasseres på en eksisterende konstruksjon. Eksempler på påbygg er oppføring av en ny etasje, ark eller takopplett, montering av veranda eller etablering av en vinterhage/pergola på eksisterende takterrasse.» Her er det oppført et tilbygg (utvidelse av fotavtrykk/BYA) og tiltaket er derfor ikke det samme som avstandserklæringen samtykker til.

Tilbygget fører også til at husets plassering endres, noe erklæringen forutsetter ikke skal skje. Tilbygget er derfor ikke omfattet av avstandserklæringen.

Det er gjennomført en bruksendring og dette er heller ikke et tiltak som er omtalt i erklæringen. Et samtykke til et påbygg på en enebolig kan ikke på rimelig vis forutsettes og også omfatte en ny boenhet.

Kommunens konklusjon er at avgitt avstandserklæring ikke gjelder for disse endringstiltakene.

Hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt

Hensyn bak bestemmelsen er i hovedsak å ivareta brannvern hensyn, og å sikre lys/luft mellom bygg og en viss avstand mellom bygninger. Kommunen skal anvende bestemmelsen slik at en oppnår en arealdisponering, som på en god måte ivaretar både utbyggers interesser og ønsker, offentlige interesser samt hensyn til naboer slik at de beholder/kan få tilsvarende kvaliteter.

Det vises til rundskriv H-8/15

«Ombudsmannen har ved flere anledninger uttalt seg om spørsmålet om dispensasjon fra kravet til 4 meter avstand fra nabogrense, og har gitt uttrykk for at det skal en del til for å oppfylle de relativt strenge kravene for dispensasjon fra avstandskravet. Ombudsmannen begrunner dette bl.a. med at det må legges til grunn at lovgiver allerede har foretatt en avveining mellom utbygger og naboenes interesser, og det må da utvises tilbakeholdenhet med å dispensere fra avstandskravet. Departementet er enige i ombudsmannens vurdering.»

Avstandsbestemmelsen er en minimumsbestemmelse. Det betyr at det skal være påregnelig for naboer at tiltak på naboeiendommer holdes fire meter fra grensen. I dette tilfellet vil naboene få en ny boenhet i andre etasje i en avstand på ca. to meter fra grensen. Dette medfører mer innsyn til naboenes eiendom og leiligheter. Trappetilbygget kommer også nærmere nabogrensen enn eksisterende hus gjør, uten at det er fastsatt hvor nær nabogrensen det er plassert. Et åpent trappelhus innebærer både økt innsyn og også fare for økt støy. Kommunen mener derfor at hensynet bak bestemmelsen settes til side.

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

Klageadgang

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.

Sektor areal- og byggesak har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 949/22.

Med hilsen

Runar Lunde
areal- og byggesakssjef

Ingvill Granodd
ingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

| | | | |
|-------------------|----------------|------|----------|
| John Arve Sjøen | Postboks 9 | 4296 | ÅKREHAMN |
| John Karsten Vedø | | | |
| St Service AS | Årvollvegen 26 | 4270 | ÅKREHAMN |

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. |