



Bygg-Start As
Hovedgaten 68B

4250 KOPERVIK

Dato: 31.08.2022
Dokumentnummer: 22/7325-4
Deres referanse: Tommy Andre Bårdsen
Saksbehandler: Birthe Smistad

Tillatelse til tiltak - Påbygg, loftetasje og boenhet i kjelleren - gnr. 3 bnr. 212 - Jovikvegen 1

Adresse Jovikvegen 1	Gårdsnr. 3	Bruksnr. 212	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Bygg-Start As Hovedgaten 68B 4250 KOPERVIK	Tiltakshaver Kenneth Ytreland Slettavikvegen 37 4276 VEAUVÅGEN			
Type tiltak/bygning				
Påbygg, bruksendring, fasadeendring / enebolig				

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Dispensasjon fra samme lovs § 12-4, rettsvirkning av reguleringsplan, herunder reguleringsplan § 3 om høyde, er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Påbygg.
- Bruksendring; Boenhet i kjelleren + rom til varig opphold på loft.
- Fasadeendring.

Kommunen godkjenner Kenneth Ytreland 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., jf. SAK10 § 6-8.

Kommunen gjør unntak fra:

- Energikrav, isolasjon og tetthet for eksisterende bolig.

Søknad og saksopplysninger

Søknad om tillatelse til tiltak.

Adresse Jovikvegen 1	Gårdsnr. 3	Bruksnr. 212
Bebyggd areal (BYA) bolig	116 m ²	
Antall etasjer	3	
Gesimshøyde påbygg	6,3 m	
Grad av utnyttelse	11 %	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 30.08.22 med situasjonskart mottatt 17. august 2022.

Søknad om ansvarsrett som selvbygger

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Bygg-Start As	SØK Hele tiltaket	1
Kenneth Ytreland, selvbygger	PRO Ansvar jf. søknad	1
Kenneth Ytreland, selvbygger	UTF Ansvar jf. søknad	1

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan 291 – Veia nord 1
- Planformål: Bolig
- Utnyttingsgrad: 25 %
- Gesimshøyde: 3,5 m
- Mønehøyde: 6 m fra høyeste punkt og 8 m fra laveste punkt

Avstander

- Avstand til nabogrense: 7,5 m
- Avstand til nærmeste bygning: 16 m
- Avstand til midten av vei: 15 m

Lokalisering og høydeplassing

Dette tiltaket krever ikke utstikking av plassering i plan og høyde.

- Tiltaket skal plasseres i samsvar med godkjent situasjonskart.
- Ingen deler av tiltaket skal komme nærmere offentlig vann- eller avløpsledning eller gassledning enn 4,0 m. Ved tvil må kommunen kontaktes.

Unntak fra enkelte bygningstekniske krav

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.

Nabovarsling

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

Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med reguleringsplan § 3.
- Søkerens begrunnelse:
«Vi vil bygge et påbygg over et allerede eksisterende tilbygg. Tiltaket vil ikke få et større BYA, bare et utvidet BRA da vi bygger en etasje over det tilbygget som allerede står.

Vårt nye påbygg vil få en gesimshøyde på 6,3m som krever dispensasjon fra § 3 i gjeldende reguleringsplan siden bredde på påbygget er litt over 1/ 3 del av boligens lengde. Snitt gesimshøyde på boligen ellers er

innenfor satt e bestemmelser i reguleringsplanen, som taler for at det bør kunne gis en dispensasjon for tiltaket som er en mindre del av samlet gesimshøyde.

Påbygget vil ikke være særlig dominerende når det gjelder hverken størrelse eller utforming, og vil tilpasses godt til eksisterende bebyggelse. Fasader vil stå i forhold t il boligen ellers, og kledningen vil være lik på denne som boligen ellers. Fordelene med dett e tiltaket vil være større enn evt. noen negative sider. Det vil heller ikke påvirke naboer med større skyggelegging eller redusert lys/ solforhold.

Vi håper med dette at dispensasjon kan gis.»

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: Hensynet bak bestemmelser om gesimshøyde er hovedsakelig at estetiske hensyn ivaretas, at man sikrer ensartet bebyggelse i et område, samt at man ikke skal ta lys og utsikt fra naboene.

Gesimshøyde for omsøkt tiltak vil ikke bli høyere enn omkringliggende boligers mønehøyde, eller mønehøyde på hovedtak. Det er god avstand til naboene og tiltaket vil ikke gi store ulemper for omgivelsene.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt: Omsøkt tiltak vil ikke ta sol eller utsikt fra naboene. Tiltak er godt tilpasset eksisterende bolig og bebyggelse. Fordelen anses å være klart større enn ulempene.

Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt, jf. pbl. § 19-2, og det gis derfor dispensasjon.

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:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
3.12.5 - Fravik fra teknisk forskrift	7500	1	7500
3.16.1 - Søknad om ansvar - Selvbygger	2500	1	2500
3.12.3 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	7500	1	7500
3.13.1 - Bruksendringer av mindre del av bolig med ansvarsrett	4700	1	4700
3.10.5 - Til- og påbygg/ ombygging annet > 50kvm	7300	1	7300
3.18.2 - Mangelbrev	1050	1	1050
Totalt gebyr å betale			30550

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

- Alle boenheter skal ha brannslukningsutstyr som kan benyttes i alle rom, jfr. TEK § 11-16.

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. 1453/22.

Med hilsen

Runar Lunde
areal- og byggesakssjef

Birthe Smistad
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Kenneth Ytreland

Slettavikvegen 37

4276

VEAVÅGEN

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.