



Boligleverandøren Karmøy As

Dato: 28.09.2022

Postboks 213

Dokumentnummer: 22/7746-2

4296 ÅKREHAMN

Deres referanse:

Saksbehandler: Hanna Meidell Dahle

**Tillatelse til tiltak - Garasjetilbygg, utbygging av stue, plattinger og trapper - gnr. 30
bnr. 13 - Sandhålandvegen 31**

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Sandhålandvegen 31	30	13		
Ansvarlig søker Boligleverandøren Karmøy As Postboks 213 4296 ÅKREHAMN	Tiltakshaver Kjell Arvid Sandhåland Sandhålandvegen 31 4272 SANDVE			
Type tiltak/bygning				
Garasjetilbygg i kjelleretasje, utbygging av stue/kjøkken i hovedetasje, plattinger og trapper ved inngangsparti				

Vedtak

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

Det er gitt unntak fra byggeteknisk forskrift (TEK 17) for tiltak på eksisterende bygg, jf. pbl. § 31-2 fjerde ledd.

Følgende tiltak er godkjent:

- Garasjetilbygg i kjelleretasje
- Utbygging av stue/kjøkken
- Plattinger og trapper ved inngangsparti

Kommunen godkjenner Kjell Arvid Sandhåland for ansvarsrett som selvbygger PRO og UTF 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.

Søknad og saksopplysninger

Adresse Sandhålandvegen 31	Gårdsnr. 30	Bruksnr. 13
Bebyggd areal (BYA)	Tilbygg garasje kjeller etg.: 42 m ² Tilbygg hoved etg.: 9,8 m ² Terrasse og plattinger: 55,2 m ² Totalt: 107 m ²	
Bruksareal (BRA)	9,8 m ²	
Vann	Kommunalt vannverk	
Kloakk	Privat avløpsanlegg	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 31. august 2022.

Søknad om ansvarsrett som selvbygger

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Boligleverandøren Karmøy As Boligleverandøren Karmøy As, Selvbygger – Kjell Arvid Sandhåland Selvbygger – Kjell Arvid Sandhåland	SØK Hele tiltaket PRO Ansvar jf. søknad UTF Ansvar jf. søknad	1

Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplan
- Planformål: LNF-formål

Avstander

- Avstand til nabogrense: 15,7 meter
- Avstand til nærmeste bygning: 7,1 meter

Lokalisering og høyde plassering

- Minste avstand til nabogrense skal være 15,7 meter.

Dette tiltaket krever ikke utstikking av plassering i plan og høyde, foresatt at nøyaktige grenser mot naboer er kjente.

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

Nabovarsling

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

Unntak fra teknisk forskrift

Det er søkt om unntak fra energikrav i teknisk forskrift.

Søkerens begrunnelse:

«Tiltaket utgjør en 9,8m² økning av bruksarealet i boligdelen, noe som utgjør en veldig liten andel av boligen totalt sett. Det vil bli uforholdsmessig dyrt i forhold til tiltakets art å oppfylle krav til TEK17».

Kommunens vurdering av søknad om unntak fra energikrav i TEK 17

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 og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk.

Søker har bedt om unntak fra deler av kravene i TEK:

- Energikrav

Det er tale om et mindre tilbygg til eksisterende bolig. Kommunen er enig i tiltakshavers vurdering om at det vil medføre uforholdsmessig kostnader i forhold til tiltakets størrelse og art å oppfylle energikrav i TEK 17. Tiltaket anses dessuten som forsvarlig og nødvendig for å sikre en hensiktsmessig bruk av eiendommen.

I medhold av pbl § 31-2 og TEK § 14-1 femte ledd gis det unntak fra deler av krav i TEK som omsøkt. Det er ikke mulig å oppfylle alle krav i dagens TEK uten å komme i konflikt med andre hensyn, da særlig økonomiske hensyn.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Omsøkt tiltak skal plasseres på areal vist som bebyggd i markslagskartet/allerede opparbeidet areal. Det er derfor ikke nødvendig å gjøre vurderinger etter §§ 8-12.

Landbruksfaglig uttale:

Saken har vært på uttale hos landbruksavdelingen i kommunen:

«Tiltaket vil ikke berøre jordbruksareal.

landbruksavdelingen har ingen innvendinger til tiltaket».

Kulturminner

Saken har vært på uttale hos kommuneantikvar i kommunen, som har ingen merknader til omsøkt tiltak.

Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav er ivaretatt.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
3.10.5 - Til- og påbygg/ ombygging annet > 50kvm	7300	1	7300
3.16.1 - Søknaad om ansvar - Selvbygger	2500	1	2500
3.12.5 - Fravik fra teknisk forskrift	2750	1	2750

Totalt gebyr å betale			12550
------------------------------	--	--	--------------

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. 1583/22.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
areal- og byggesakssjef

Hanna Meidell Dahle
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottaker:

BOLIGLEVERANDØREN	Vestre Karmøyveg 397B	4296	ÅKREHAMN
KARMØY AS			
Kjell Arvid Sandhåland	Sandhålandvegen 31	4272	SANDVE

Vedlegg:

Situasjonsplan

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.