



Simon Vegard Larsen

Dato: 30.11.2022

Vektarhagen 33

Dokumentnummer: 22/10156-4

4280 SKUDENESHAVN

Deres referanse:

Saksbehandler: Ingvill Granodd

Tillatelse til tiltak - Riving av eks. tilbygg og oppføring av nytt tilbygg - gnr. 32 bnr. 1 - Vikravegen 20

Adresse Vikravegen 20	Gårdsnr. 32	Bruksnr. 1	Festenr.	Seksjonsnr.
Tiltakshaver Simon Vegard Larsen Vektarhagen 33 4280 SKUDENESHAVN				
Type tiltak/bygning Riving og tilbygg/ Bolig				

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 12-4, om virkning av reguleringsplan, herunder regulert byggegrense, er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Riving av eksisterende tilbygg
- Oppføring av nytt tilbygg

Vilkår

- Utforming av tilbygget må ta utgangspunkt i eldre foto av huset.
- Frisiktlinjer og sikkerhetssonen må ivaretas.
- Eier av gnr.32 bnr.1 fraskriver seg krav på erstatning for skade eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdsarbeid, utbedringsarbeider eller vegtrafikken, som en følge av at tiltaket ligger innenfor byggegrensen.
- Dersom tiltaket medfører endringer i tilknytning til eiendommens adkomstforhold, må det fortsatt være opparbeidet tilstrekkelig areal til å kunne snu på egen eiendom slik at rygging ut på offentlig veg unngås. Siktkrav til eiendommens avkjørsel må ivaretas.
- I og med at omsøkte tiltak kommer innenfor byggegrensen langs kv.1373 Vikravegen, fraskriver Karmøy kommune seg et hvert krav om støydemping på grunn av vegtrafikkstøyen fra kommunal veg.

Søknad og saksopplysninger

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.
Vikravegen 20	32	1
Bebygd areal (BYA), nytt tilbygg	24,6 m ²	
Bebygd areal (BYA), revet tilbygg	14 m ²	
Bruksareal (BRA), nytt tilbygg	24,6 m ²	
Bruksareal (BRA), revet tilbygg	14 m ²	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon med journaldato 18. november 2022.

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan
- Planformål: Landbruk

Lokalisering

- Minste avstand til regulert veikant skal være 3 meter.

Dette tiltaket krever ikke utstikking av plassering.

- Tiltaket skal plasseres i samsvar med godkjent situasjonskart.
- Ingen deler av tiltaket skal komme nære 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.

Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med regulert byggegrense.
- Søkerens begrunnelse:
«Våningshuset som er knyttet til gården på 32/1 har stått ubenyttet over lang tid. Vi ønsker nå å ta det i bruk og da vil det være behov for å ta igjen en del forsømt vedlikehold og oppgradering av de ulike funksjonene i boligen. I den forbindelse ønsker vi å rive tilbygget med inngang og erstatte det med et utvidet og mer funksjonelt tilbygg som skal inneholde vindfang, nytt vaskerom og et mindre bad. Ved etablering av reguleringsplan 165 ble det lagt byggelinje langs Vikravegen som stusser innom boligen. Nytt erstatningstilbygg vil også bryte denne byggelinjen. I forkant av søknaden har vi derfor hatt kontakt med samferdsel i Karmøy Kommune og fått fastslått at søkt tiltak, med en minste avstand til veg på 3m, ikke er i konflikt med sikt, vedlikehold eller brøyting langs Vikravegen (se vedlagt mail korrespondanse).»
- Uttale fra sektormyndigheter:
Samferdselssektoren har gitt følgende uttalelse:
«Situasjonskart viser at det ikke er stort avvik mellom nytt og eksisterende tilbygg ift. avstand til kommunal veg. Nytt tilbygg vil ikke ha noen negativ innvirkning på drift og vedlikehold av vegen. Dispensasjon kan derfor gis på følgende vilkår.
 - *Tiltaket skal være i tråd med situasjonsplan datert 28/10-22.*
 - *Avstanden fra tiltaket (inkludert takutspring) til regulert formålsgrense veg skal være minst 3 meter.*
 - *Frisiktlinjer og sikkerhetssonen må ivaretas.*
 - *Eier av gnr.32 bnr.1 fraskriver seg krav på erstatning for skade eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdsarbeid, utbedringsarbeider eller vegtrafikken, som en følge av at tiltaket ligger innenfor byggegrensen.*

- *Dersom tiltaket medfører endringer i tilknytning til eiendommens adkomstforhold, må det fortsatt være opparbeidet tilstrekkelig areal til å kunne snu på egen eiendom slik at rygging ut på offentlig veg unngås. Siktkrav til eiendommens avkjørsel må ivaretas.*
- *Tiltaket må ikke brukes til andre formål enn det dispensasjonen gjelder for.*
- *Dispensasjonen gis uten ansvar med hensyn til nabo- og eierforhold.*
- *Arbeidet må ikke settes i gang før andre nødvendige tillatelser er gitt.*
- *I og med at omsøkte tiltak kommer innenfor byggegrensen langs kv.1373 Vikravegen, fraskriver Karmøy kommune seg et hvert krav om støydemping på grunn av vegtrafikkstøyen fra kommunal veg.»*

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:

Hensyn bak bestemmelsen er i hovedsak å ivareta trafiksikkerhet, sikre areal til vedlikehold og evt. utvidelse av veg/fortau.

Tilbygget tar ikke sikt i avkjørselen til eiendommen. Veggen har en rett og oversiktlig strekning her, slik at tilbygget ikke hindrer sikt langs veggen. Drift og vedlikehold av veggen vil ikke påvirkes, og kommunal vannledning ligger på motsatt side av veggen, og det er også der en framtidig utvidelse av veggen er regulert. Hensynet bak bestemmelsen settes ikke til side og dispensasjon kan gis.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Tiltakshaver vil få et bedre inngangsparti med grovinngang til vaskerom. På et gårdsbruk anses dette å være et rimelig tiltak. Ulempen er at det ligger nær veggen og dermed kan komme i konflikt med trafiksikkerhet og framkommelighet. Trafiksikkerheten blir ivaretatt og regulert breddeutvidelse av veggen skal skje på nordsiden av veggen. Kommunen vurderer at fordelene er større enn ulempene og dispensasjon kan gis.

Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at dispensasjon kan gis.

Visuelle kvaliteter

Dette er et SEFRAK-registrert hus. Kommuneantikvar har gitt følgende uttalelse:

«Kommuneantikvar har tidligere vært på befaring sammen med eiere. Vi ser positivt på at eierne ønsker å ta det gamle huset i bruk. I etterkant av befaring ble det opplyst at huset er registrert i Sefrak-registeret (alle bygg eldre enn 1900) med byggeår 1850. På grunn av den høye alderen må en eventuell rivesøknad sendes Rogaland fylkeskommune for uttale, jf. kulturminnelovens § 25. Kulturminnelovens § 25 omhandler riving eller vesentlig endring. Kommuneantikvaren mener dette ikke er en vesentlig endring. Tilbygget som skal rives er av nyere dato. I tillegg kommer vår vurdering av husets lave verneverdi. Saken trenger derfor ikke sendes Rogaland fylkeskommune. Utvendig er alle bygningsdeler av nyere dato, antakelig 1990-tallet iflg. eiere. Innvendig er de to stuene mot øst platet, så det er lite synlig eldre konstruksjon. Eiere mener at deler av tømmeret kan være fjernet her. Mot vest har huset et nyere tilbygg. Takkonstruksjonen er revet og bygget ny, også dette på 1990-tallet. De to pipene er også av nyere dato. Vi anser huset for å ha lav verneverdi og har ingen formelle restriksjoner angående endringer/istandsetting ift. vern. Vi vil alltid anbefale at en evt. istandsetting tar utgangspunkt i eldre foto av huset. Omsøkt tilbygg er bedre tilpasset huset enn det eksisterende. Kommuneantikvaren er positiv til tiltaket.»

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

3.9.1 - § 20-4 a. Mindre tiltak på bebygd eiendom, (SAK10 § 3-1 a.) tilbygg og riving 0 - 50 m2	3750	1	3750
3.12.4 - Dispensasjon fra byggegrense mot veg eller sjø på bebygd eiendom som er regulert til bebyggelse og som ikke krever uttalelse fra andre myndigheter	5600	1	5600
Totalt gebyr å betale			9350

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. § 21-10.
- 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.

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. 1913/22.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Ingvill Granodd
ingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

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.