



Procon As

Dato:

31.01.2023

Stølsmyr 22

Dokumentnummer: 22/10088-2

5542 KARMSUND

Deres referanse:

Saksbehandler:

Karl Inge Stumo

## Tillatelse til tiltak - Rehabilitering av eksisterende bygg, samt utvide u. etg. og 1. etg. - gnr. 59 bnr. 146 - Frisnesvegen 7

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Frisnesvegen 7	59	146		
<b>Ansvarlig søker</b> Procon As Stølsmyr 22 5542 KARMSUND	<b>Tiltakshaver</b> Vidar Tveit Klossteinvegen 1 4250 KOPERVIK			
<b>Type tiltak/bygning</b> / tilbygg&ombygging				

### Vedtak

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

Dispensasjon fra Pbl 12-4 «Rettsvirkning av reguleringsplan» jf utnyttelsesgrad er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Tilbygg og ombygging



## Søknad og saksopplysninger

<b>Adresse</b> Frisnesvegen 7	<b>Gårdsnr.</b> 59	<b>Bruksnr.</b> 146
<b>Bebygd areal (BYA)</b>	55 m <sup>2</sup>	
<b>Bruksareal (BRA)</b>	u-etg: 45+ 1.etg- 32 m <sup>2</sup>	

## Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 17.11.2022 supplert 31.1.2023.

## Søknad om ansvarsrett som selvbygger

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Procon As	SØK Hele tiltaket PRO Ansvar jf. søknad UTF Ansvar jf. søknad	

## Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan
- Planformål: Bolig R333
- Utnyttingsgrad: 20% omsøkt ca 22%

## Avstander

- Avstand til nabogrense: 0 meter

## Lokalisering og høydeplassing

- Minste avstand til nabogrense skal være 0 meter.
- Det foreligger avstandserklæringer fra gbnr. 59 og gbnr. 147 Avstandserklæringer bør tinglyses.

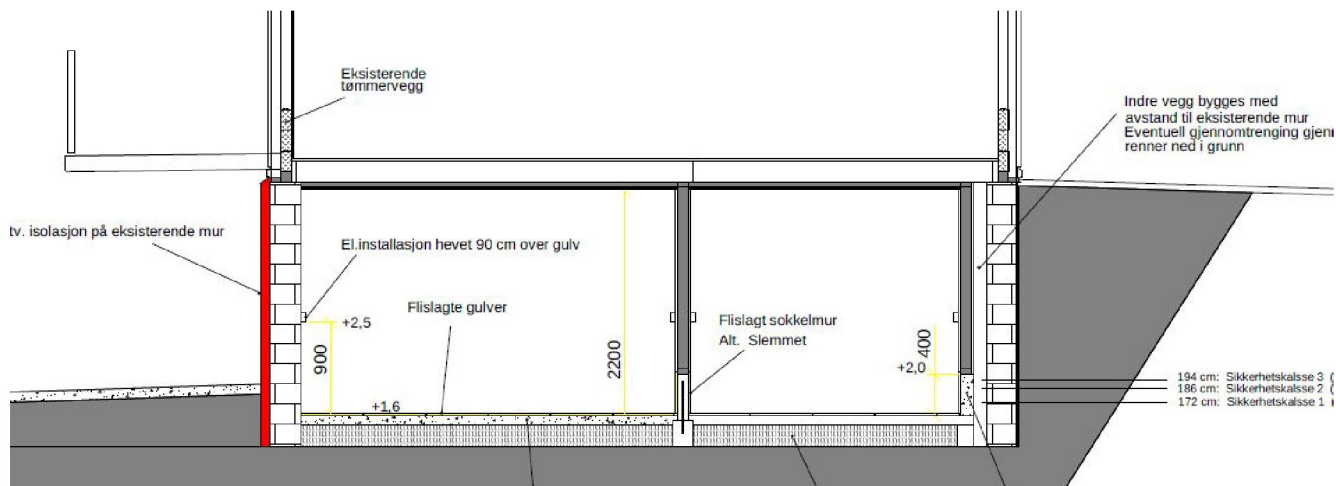
Dette tiltaket krever ikke utstikking av plassering i plan og høyde, foresatt at nøyaktige grenser mot naboer er kjente.

- Tiltaket skal plasseres i samsvar med godkjent situasjonskart.



## Unntak fra enkelte bygningstekniske krav

Det er ikke søkt om fritak fra TEK men det er redegjort for tekniske løsninger ettersom bestående bygg har gulv under kote 2.5 m . Det er vist løsninger for å unngå skader som følge av dette, jf tegning, og kommuneplanens bestemmelser anses ivaretatt.



## 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 planens utnyttelsesgrad. Det er også søkt dispensasjon fra avstandskrav mot nabogrense men dette vurderes som i samsvar med Pbl §29-4.a ved at det foreligger naboerklæring.

## 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.

### Søkers begrunnelse:

*Tilbygget er av begrenset omfang og eiendommen ligger i del av kommuneplanens boligdel med tillatt BYA 50%.*

### Vurdering av vilkåret i første kulepunkt:

Hensyn bak bestemmelser om utnyttelsesgrad er i hovedsak å begrense størrelsen på et prosjekt av hensyn til belastningen på omgivelsene, samt ivareta gode uteoppholdsareal på tomte. Det søkes om dispensasjon for en BYA på ca 22% mens planen åpner for 20%. Overskridelsen er svært liten og endrer i liten grad forhold knyttet til naboeiendommer eller kvaliteten på utearealene, hensynene bak bestemmelsen anses ikke vesentlig tilsidesatt.

### Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Ulempene ved dispensasjon BYA er i hovedsak negativ påvirkning på naboeiendommer og redusert uteareal.

Overskridelsen er på 1,5% ca 7kvm og ulempene anses å være svært små. Fordelene er i det vesentligste tiltakshavers som får en større bolig (dagens bolig har grunnflate under 60kvm) med bedre løsninger. Det etableres også solrik veranda på deler av nytt tilbygg som gir økt kvalitet ute. Fordelene anses klart større enn ulempene.

### Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at kravene i Pbl §19-2 er oppfylt og dispensasjon gis.

### 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.

### Samfunnssikkerhet

Flom, skred, rasvurdering, havstigning-tekniske løsninger skal ivareta fare for skade pga kotehøyde jf saksutredning.

### Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav er ivaretatt.

### Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
3.10.5-2022 - Til- og påbygg/ ombygging annet > 50kvm	7300	1	7300
3.12.3-2022 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	7500	1	7500
<b>Totalt gebyr å betale</b>			<b>14800</b>

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 kvalitets sikring 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. .

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø  
konst. areal- og byggesakssjef

Karl Inge Stumo  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

**Kopi til:**

Vidar Tveit

Klossteinvegen 1

4250

KOPERVIK

**Vedlegg:**

Situasjonsplan

Tegning fasader - Planlagt

## Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

<b>Klagefrist</b>	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.
<b>Innhold i klagen</b>	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.
<b>Hvem sender du klagen til?</b>	Klagen sender du på e-post til <a href="mailto:post@karmoy.kommune.no">post@karmoy.kommune.no</a> 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.
<b>Klageinstans</b>	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.
<b>Retten til å se dokumentene og til å kreve veiledning</b>	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.
<b>Kostnadene med klagesaken</b>	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.
<b>Klage til sivilombudsmannen</b>	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.