



Bygg-Start As
Hovedgaten 68B
4250 KOPERVIK

Dato: 22.02.2023
Dokumentnummer: 22/10545-3
Deres referanse:
Saksbehandler: Ingvill Granodd

Tillatelse til tiltak - Tilbygg - gnr. 12 bnr. 122 - Mannesvegen 14

Adresse Mannesvegen 14	Gårdsnr. 12	Bruksnr. 122	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Bygg-Start As Hovedgaten 68B 4250 KOPERVIK	Tiltakshaver Hans Bjarne Torgersen Mannesvegen 16 4275 SÆVELANDSVIK			
Type tiltak/bygning Tilbygg og bruksendring / mellombygg for å slå sammen to boliger til en				

Vedtak

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

Dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 og kommuneplanens utnyttelse er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Mellombygg mellom to boliger
- Bruksendring fra to boliger til en enebolig

Kommunen godkjenner Hans Bjarne Torgersen 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.

Vilkår

- Eieren fraskriver seg krav på erstatning for skade eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdsarbeid, utbedringsarbeider eller vegtrafikken, som er en følge av at tilbygget ligger innenfor byggegrensen.
- Det skal monteres husnummerskilt på bygningen. Skiltet skal være lett synlig.
- Bygningsdel som kommer nærmere nabogrensen enn 4 m skal utføres slik at brannsmitte hindres.

Søknad og saksopplysninger

Adresse Mannesvegen 14	Gårdsnr. 12	Bruksnr. 122
Bebyggd areal (BYA), tilbygg	3,5 m ²	
Bruksareal (BRA), tilbygg Bruksareal (BRA), bruksendring	3 m ² Ca. 290 m ²	
Vann	Kommunalt vannverk	
Kloakk	Kommunalt avløpsanlegg	
Installert pipe	Ja	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon med journaldato 30. desember 2022.

Søknad om ansvarsrett som selvbygger

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Bjarne Torgersen	SØK Hele tiltaket PRO Ansvar jf. søknad UTF Ansvar jf. søknad	

Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplan
- Planformål: Bolig
- Utnyttingsgrad: 40 %

Lokalisering

- Minste avstand til nabogrense i vest skal være 0 meter. Minste avstand til nabogrense i øst skal være 1,5 meter. Tilbyggets minste avstand til nabogrense skal være 3,2 meter.
- Det foreligger avstandserklæringer fra 12/464 og 12/101. Avstandserklæringer bør tinglyses.
- Minste avstand fra tilbygg til midten av vei skal være 14 meter.

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

- 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.

Nabovarsling

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

Tillatelse etter annet lovverk

- Rogaland fylkeskommune har gitt dispensasjon fra veglovens byggeavstand. Følgende vilkår gjelder:
 - Avstanden fra tiltaket (inkludert takutspring) til senterlinjen på fv. 4836 skal være minst 14 meter.
 - Eierne fraskriver seg krav på erstatning for skade eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdsarbeid, utbedringsarbeid eller vegtrafikken, som er en følge av at tilbygget ligger innenfor byggegrensen.
 - Tiltaket må ikke brukes til andre formål enn det dispensasjonen gjelder.
 - Dispensasjonen gis uten ansvar med hensyn til nabo- og eierforhold.
 - Arbeidet må ikke settes i gang før andre nødvendige tillatelser er gitt. Plan for tilbygget og utforming må ellers godkjennes av Karmøy kommune.

Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med kommuneplanens utnyttelse og plan- og bygningsloven § 1-8
- Søkerens begrunnelse:
*«Eiendommen 12/122 har i dag 2 separate boliger med adresse Mannesvegen 14 og 16. Boligen med adresse Mannesvegen 14 er en eldre liten bolig som nå søkes sammenslått med boligen i Mannesvegen 16.
Boligene ligger veldig tett på hverandre og er i dag knyttet sammen med en felles altan over garasje. Søkt sammenslåing (bruksendring fra 2 boliger til 1 bolig) innebærer også at boligene vil bli koblet sammen via eksisterende åpen passasje som vil bli tettet/overbygd. Da avstanden mellom boligene bare er 1,3 m blir nytt BYA til innebygd gang/passasje kun bli på 3,5 m².
Eiendommen ligger under Kommuneplan 670 med bolig som arealformål. Tomtens areal er 426 m² og eksisterende bebygd areal er 194,3 m² BYA som gir en utnyttelsesgrad på 45,6%. Nytt BYA på 3,5 m² gir en økning i utnyttelsesgraden på 0,9%. Det blir altså en minimal endring av tomteutnyttelsen for å gjøre en bruksendring, fra 2 boliger til 1 bolig, mulig. Fordelene ved å slå sammen boligene er at den minste og eldste boligen som har stått mer og mindre ubebodd vil bli tatt i permanent bruk. Denne boligen har vært i familiens eie langt tilbake i tid og er bevart med mye originalt fra da den ble oppført. Det er derfor av stor verdi for oss som eier av boligen å bevare og innlemme den i vår nåværende bolig. Uteområdene vil samlet sett bli mer tilfredsstillende for 1 bruksenhet. Belastningen på inn/utkjørsel til FV-4836 vil også bli redusert ved en sammenslåing av boligene.
Boligene ligger tett på sjøen og det er ikke vist byggelinje mot sjø i kommuneplanen. Det er selvfølgelig ikke mulig å endre på bygningenes plassering eller nytt tilbygg for sammenkobling av boligene. Det søkes derfor om dispensasjon for tiltak i 100 m beltet fra sjø.»*
- Uttale fra sektormyndigheter:
Kommuneantikvar har ingen merknad til tiltaket.

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 for utnyttelsen:

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 tomta.

Tilbygget innebærer 0,8 prosentpoengs økning i utnyttelsen av eiendommen. Antall boenheter reduseres fra to til en og dermed behovet for parkering og skjermede utearealer. Hensynet bak bestemmelsen settes ikke vesentlig til side og dispensasjon kan gis.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt for byggeforbudet i strandsonen:

I strandsonen skal det etter pbl. § 1-8 første ledd tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Disse hensynene skal ikke bli skadelidende om dispensasjon gis.

Eiendommen er bebygget og tilbygget ligger imellom husene. Hverken bruksendringen eller tilbygget medfører noen endring for omgivelsene eller for bruken av strandsonen. Hensynet bak bestemmelsen settes ikke vesentlig til side og dispensasjon kan gis.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Fordelen for tiltakshaver er at en eksisterende sambruk/sammenbygging med eksisterende garasje og veranda blir utvidet slik at de kan fungere som en enhet. Det er også en fordel at belastningen på utkjørselen blir mindre og at behovet for parkering og uteoppholdsareal blir bedre ivaretatt. Ulempen er at det blir en boenhet mindre, men området er ikke et sentrumsområde, så konsekvensene er små. Behovet for boliger er mindre utenfor sentrum. Fordelene anses å være større enn ulempene og dispensasjon kan derfor gis.

Samlet vurdering

Sammenslåing av boenheter kan føre til redusert boligdekning, og en forringelse av boligkvalitet. I dette tilfellet er det imidlertid en særlig situasjon ved at bygningene i allerede er sammenbygde og at endringen i praksis ikke er stor. Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at dispensasjon kan 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.

Samfunnsikkerhet

Søkers redegjørelse:

«Den ene av de 2 boligene som søkes sammenslått ligger tett på sjøen med grunnplan ca 1,3 m over normalvannstand. Grunnplan i denne boligen er kun i bruk som sjøbod og ved en eventuell ekstrem springflo/høy vannstand vil sjøen om den når grunnplan ikke kunne gjøre noen skade.»

Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav er ivaretatt.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
3.13.2-2022 - Bruksendring hel boenhet, større bygg/ næringsbygg – gjelder ikke ved totalombygging. Da benyttes punktene som for nybygg § 20-3	9500	1	9500
3.10.4 - Til- og påbygg/ombygging/annet <50kvm	5450	1	5450
3.16.1 - Søknad om ansvar - Selvbygger	2600	1	2600
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	5700	1	5700
3.12.3 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	7800	1	7800
Totalt gebyr å betale			31050

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. 241/23.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Ingvill Granodd
ingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Hans Bjarne Torgersen

Mannesvegen 16

4275

SÆVELANDSVIK

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.