



Kvala Arkitekter As
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

Dato: 22.03.2023
Dokumentnummer: 23/2417-2
Saksbehandler: Birthe Smistad

Tillatelse til tiltak - Endre takform, etablere soverom - gnr. 86 bnr. 216 - Prestanesbakken 55

Adresse Prestanesbakken 55	Gårdsnr. 86	Bruksnr. 216	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Kvala Arkitekter As Vestheimvegen 49 4250 KOPERVIK	Tiltakshaver John Inge Karlson Prestanesbakken 55 4262 AVALDSNES			
Type tiltak/bygning Påbygg / 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 § 2b om utnyttingsgrad, er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Endring av tak fra valmtak til saltak på deler av bolig.
- Bruksendring tilleggsdel (disponibelt rom) til hoveddel (soverom).

Kommunen gjør unntak fra TEK17:

- § 12-7 (2) romhøyde.
- § 12-13 (2) bokstav e.

Søknad og saksopplysninger

Søknad om tillatelse til tiltak.

Adresse Prestanesbakken 55	Gårdsnr. 86	Bruksnr. 216
Bebygd areal (BYA) eksisterende bolig	215,2 m ²	
Bebygd areal (BYA) påbygg	3 m ²	
Takform	Saltak	
Grad av utnyttelse	31,6 %	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon datert 13. mars 2023 med journaldato 14. mars 2023.

Søknad om ansvarsrett

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Kvala Arkitekter As	SØK Hele tiltaket	1
Kvala Arkitekter As	PRO Ansvar jf. søknad	1
Skeie's Byggservice AS		1
Skeie's Byggservice AS	UTF Ansvar jf. søknad	1

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan 434 – Velde nord-øst
- Planformål: bolig
- Utnyttingsgrad: 25 %
- Høyde: 2 etasjer
- Takform: Mønt tak

Avstander

- Avstand til nabogrense: 5,3 m (målt i kart)
- Avstand til nærmeste bygning: 12 m (målt i kart)
- Avstand til midten av vei: Innenfor byggegrense

Lokalisering og høydeplassing

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.
- 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.

Det er søkt unntak fra TEK17 §§ 12-7 (2) og 12-13 (2) bokstav e, krav til romhøyde og dørhøyde. Rommet som planlegges skal tilpasses eksisterende utforming på huset. På grunn av dette, og for å få tilstrekkelig isolasjon i tak, blir romhøyde og fri høyde i døren noe lavere enn det som følger av TEK17. For å kompensere for dette er det planlagt med et stort vindu i gavlen og et takvindu. Dette gjør at rommet får dagslys som er langt bedre enn minstekravet og rommet fremstår som godt tilpasset funksjonen «soverom».

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 utnyttingsgrad.
- Søkerens begrunnelse:

Vi søker dispensasjon fra tillatt utnyttingsgrad som er 25 %. Tiltaket øker BYA med 3 kvm og endrer dagens utnyttelse med omtrent 0,5 %.

Endring i utnyttelse gjelder areal over garasjeporten. Deler av dette var tidligere å regne som takutstikk og ble derfor ikke tatt med i beregning for utnyttelsesgrad. Deler av det utkragede arealet blir nå gulv for rommet på innsiden, og tas derfor med. Etter endring vil fotavtrykket til bygget fremstå uendret. Vi mener derfor at endringen ikke tilsidesetter eller medfører ulemper for bestemmelsen om utnyttelsesgrad, Fordelen med dispensasjon er tiltaket bidrar til en god utnyttelse av eksisterende bolig.

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 bestemmelser om utnyttelsesgrad er i hovedsak å begrense størrelsen på et prosjekt av hensyn til belastningen på omgivelsene, samt ivareta gode uteoppholdsareal på tomta.

Gjeldende reguleringsplaner for eiendommen er fra 1992 og viser en utnyttingsgrad på 25 %. Ved oppføring av omsøkt påbygg vil ny utnyttingsgrad være 31,6 %, en økning på 0,5 % og en overskridelse på 6,6 %. En utnyttingsgrad på 31,6 % er mer i samsvar med nyere reguleringsplaner som ofte har en utnyttelsesgrad på 30 % og oppover og man vil fortsatt ha gode uteoppholdsareal på tomten og det vil ikke bli noe merbelastning på området. Økningen er minimal og overskridelsen er ikke stor, kommunen mener bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt: Omsøkt påbygg gir minimal økning i BYA, samtidig som man får bedre utnyttet eksisterende bolig. Man får en utnyttelse av tomten mer i samsvar med nyere boligområder. Man har fortsatt tilstrekkelig gode uteoppholdsareal. Fordelene vurderes 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 ivare tatt.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
3.12.3 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	7800	1	7800
3.12.5 - Fravik fra teknisk forskrift	3000	1	3000
3.13.1 - Bruksendringer av mindre del av bolig med ansvarsrett	4900	1	4900
3.10.4 - Til- og påbygg/ombygging/annet <50kvm	5450	1	5450

Totalt gebyr å betale			21150
------------------------------	--	--	--------------

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. 370/23.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Birthe Smistad
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

John Inge Karlson

Prestanesbakken 55

4262

AVALDSNES

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.