



Garvik Prosjekt AS

Vestheimvegen 15

4250 KOPERVIK

Dato: 29.03.2023

Dokumentnummer: 22/4686-24

Deres referanse: Bjørn Arne Hveding

Saksbehandler: John Karsten Vedø

Tilsynsrapport - Nybygg, enebolig med sokkelleilighet, garasje, forstøtningsmur - gnr. 11, bnr. 465 - Stivlevågsvegen 38

Tiltak:	Nybygg, enebolig med sokkelleilighet og garasje med bod, forstøtningsmur	
Byggested:	11/465	Stivlevågsvegen 38
Tiltakshaver:	Trond Kristoffersen	
Ansvarlig søker:	Garvik Prosjekt AS	

Tilsynsrapport

Karmøy kommune gjennomførte tilsyn med nevnte byggesak 27. mars 2023. Tilsynet ble gjort i samsvar med plan- og bygningsloven (pbl) § 1-4 og kapittel 25. Rapport fra tilsynet følger vedlagt.

Tilstede

Fra Garvik Prosjekt AS: Gabriel Garvik, Thomas Garvik, Bjørn Arne Hveding

Fra Thorleif og Sigurd Ytreland AS: Thor Arne Ytreland

Fra kommunen: John Karsten Vedø

Grunnlag for tilsynet

Innsendte «som bygget»-koordinater.

Informasjon om saken

Innsendte «som bygget»-koordinater viser at garasjen er 11 cm (+ kledning) over på bnr. 466. Med bakgrunn i dette valgte kommunen å gjennomføre tilsyn på byggeplassen.

Observasjoner og informasjon som kom frem under tilsynet

- Boligen (garasjen) er ca. 20 cm over på bnr. 466. Da hele boligen er forskjøvet tilsvarende mot bnr. 466, er boligens avstand til nabogrensen i nord ca. 2,9 meter. Avstanden skulle vært 3,1 meter jf. søknad. Det kom frem under tilsynet at det ville inngås avtale mellom eier av bnr. 465, og eier av bnr. 466 om «makebytte».
- Hybelleilighet er fysisk adskilt fra resten av boligen. Dør som er vist på søknadstegning mangler.
- Det mangler permanent gjerde på forstøtningsmur. Midlertidig sikring er montert på den høyeste muren. Det kom frem under tilsynet at det ville monteres permanent gjerde på alle murer.

Kommunens vurdering av forholdene

Forholdene er diskutert med byggesaksbehandler og oppmålingsavdeling. Ulike problemstillinger er diskutert. Når garasjen er bygget sammen med boligen er den en del av boligen. Avstandskrav fra bolig til eiendomsgrense er 4 meter. I endringstillatelse er garasjedelen godkjent i henhold til avstandserklæringer mottatt 16.12.2022, det vil si at denne del av boligen kan bygges 0 meter fra eiendomsgrensene. Det er en egen avstandserklæring for boligen i den opprinnelige søknaden (mot bnr. 466). Avstandserklæring for

boligdelen mangler informasjon om hvem som skal ta på seg brannkrav for den del av boligen som er nærmere nabogrensen enn 4 meter. På plantegning for 1. etasje står det at «Brannkonsulent må vurdere brannkrav på garasje». I søknad om endring er det redegjort for at brannkrav på garasjeveggen er EI30, men tegningene viser ikke utstrekningen av brannskillet. Dette gjelder også mot bnr. 437 hvor det er inntegnet vinduer i garasjen. Dersom brannkrav ikke er ivaretatt på denne boligen, må fremtidig bolig på bnr. 466 plasseres 8 meter fra bolig på bnr. 465, eller selv påta seg brannkrav. Dette har også betydning for eventuell senere bygging på bnr. 437. I brannprosjekteringen må det tas hensyn til at boliger på bnr. 466 og 437 skal kunne plasseres 4 meter fra nabogrensen mot bnr. 465.

Avtale om grensejustering er inngått mellom eiere av bnr. 465 og 466. Denne grensejusteringen innebærer at avstand fra boligdelen til nabogrense mot bnr. 466 blir ca. 2,8 meter etter grensejustering.

- Det må grensejusteres i henhold til inngått avtale, slik at hele boligen kommer på egen eiendom. Dette bestilles hos oppmålingsavdelingen.
- Det må søkes om endring av tillatelsen da avstand til nabogrensen mot bnr. 466 ikke samsvarer med søkt/godkjent plassering for boligdelen, og gitt avstandserklæring. Det er avklart med byggesaksbehandler at dette ikke må nabovarsles. Det må sendes inn ny avstandserklæring som samsvarer med faktiske forhold etter en grensejustering. Det må komme frem av avstandserklæringen hvem som påtar seg brannkrav. Det må sendes inn dokumentasjon/tegning som viser hvor det er prosjektert med brannskillende konstruksjon, og hvordan brannkrav ivaretas.

Slik leiligheten er nå er dette en selvstendig boenhet.

- Det må monteres dør mellom leilighet og boligen slik at det blir i henhold til søknad og gitt tillatelse. Alternativt må det søkes om endring til to boenheter.

Videre saksgang

Vi ber om at det sendes inn søknad om endring før søknad om midlertidig brukstillatelse kan behandles. Alternativt kan det sendes inn ny avstandserklæring for boligdelen, og en redegjørelse som viser hvor det er prosjektert med brannskillende konstruksjon, og hvordan brannkrav er ivaretatt for den del av boligen som er nærmere nabogrensen enn 4 meter.

Midlertidig brukstillatelse gis etter kommunens skjønn. I motsetning til ferdigattest har ikke utbygger krav på midlertidig brukstillatelse, selv om vilkårene etter forskriften og loven er oppfylt. Når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og kommunen finner det ubetenkelig, kan det utstedes midlertidig brukstillatelse for hele eller deler av tiltaket. I denne saken finner ikke kommunen det ubetenkelig før branntekniske forhold er avklart, og det foreligger avstandserklæring som samsvarer med faktiske forhold.

Vi ber også om en tilbakemelding på manglende dør mellom leilighet og boligen.

Frist for tilbakemelding

Dersom det er merknader til innhold i tilsynsrapporten, er frist for tilbakemelding 3 uker fra mottatt dato.

Med hilsen

John Karsten Vedø
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Trond Kristoffersen

TOSTEMVEGEN 122

4270

ÅKREHAMN