



Bygg-Start As
Hovedgaten 68B
4250 KOPERVIK

Dato: 12.04.2023
Dokumentnummer: 22/10971-7
Deres referanse:
Saksbehandler: Ingvill Granodd

Tillatelse til tiltak - Fasadeendring og påbygg, takark - gnr. 12 bnr. 249 - Tveitholmvegen 37

Adresse Tveitholmvegen 37	Gårdsnr. 12	Bruksnr. 249	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Bygg-Start As Hovedgaten 68B 4250 KOPERVIK	Tiltakshaver Paul Nigel Perry Stavavegen 9 4274 STOL			
Type tiltak/bygning Påbygg/ takark				

Vedtak

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

Dispensasjon fra byggeforbud i strandsonen er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Påbygg av takark

Søknad og saksopplysninger

Adresse Tveitholmvegen 37	Gårdsnr. 12	Bruksnr. 249
Bebyggd areal (BYA)	0 m ²	
Bruksareal (BRA), påbygg	6 m ²	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon med journaldato 19. desember 2022.

Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplan

- Planformål: Bolig

Unntak fra enkelte bygningstekniske krav

Det søkes om unntak fra Byggteknisk forskrift (TEK) for tiltak på eksisterende bebyggelse, jf. pbl § 31-2
Beskrivelse: Det søkes fritak for TEK krav på eksisterende bolig. Begrunnelse: Søkt tiltak er et takoppløft og takoppløftet samt overganger mellom eksisterende og nytt vil tilstrebes best mulig utførelse.

Kommunen vurderer tiltaket å være forsvarlig ut fra helse, miljø og sikkerhet. Det gis unntak i medhold av plan- og bygningsloven § 31-4.

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 kommuneplanens bestemmelse om byggeavstand til sjø.
- Søkerens begrunnelse:
«Vi har behov for å utnytte vår bolig bedre. Vi søker derfor om endring av fasade (nye vinduer/plassering av vinduer) og et takark som, selv om det er kun 3,6 m bredt, vil gi loftplanet et betydelig bedre bruksareal. Søkt tiltak vil ikke føre til endring av BYA og eiendommen ligger i et etablert boligområde under arealformål boligbebyggelse i kommuneplan 670. Det er ikke vist byggegrense mot sjø, men boligen er plassert i "rekke 2" inn fra sjøen og tiltaket har en avstand på +/- 50 m fra sjø. Vi er derfor noe usikre på skal søke dispensasjon for tiltak i 100 m beltet eller for krav om reguleringsplan i beltet 100-50 m fra sjø. Vi kan uansett ikke se at søkt tiltak tilsidesetter hensynet bak bestemmelsene. Vi mener det er en svært godt tilpasset måte å øke bruksarealet på uten at det går bekostning av hensynet til 100 m beltet.»
- Uttale fra sektormyndigheter:
Statsforvaltaren i Rogaland har gitt følgende uttalelse:
«Tiltaket vil ikke påvirke allmennhetens tilgang til strandsonen, eller medvirke til en økt privatisering. Vi vurderer derfor at tiltaket ikke kommer i vesentlig konflikt med de sektorinteressene vi ivaretar, og har ingen videre merknader.»

Rogaland fylkeskommune har ikke gitt uttalelse i saken.

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:

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.

Strandsonen er definert som område av nasjonal verdi. Karmøy kommune er blant de kystkommuner i Rogaland med stort press på arealene.

Påbygget endrer ikke preget på huset, og beslaglegger ikke areal. Bruken av huset vil være uendret. Ingen av hensynene som byggeforbudet skal ivareta blir satt til side ved dette. Dispensasjon kan gis.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Tiltakshaver vil ha stor fordel av en bedre utnyttet andreetasje. Ulempene for omgivelsene er et litt større hus i strandsonen. Kommunen vurderer imidlertid økningen i bruksareal og volum å være så liten at det ikke kan tillegges stor vekt. Fordelene er større enn ulempene og dispensasjon kan gis.

Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at tiltaket ikke vil gi presedens. Kommunen gir derfor dispensasjon.

Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav er ivaretatt.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
3.10.4 - Til- og påbygg/ombygging/annet <50kvm	5450	1	5450
3.12.2 - Dispensasjon fra: Plankrav, byggeforbud §1-8 eller kommuneplan. Gjelder i uregulert område eller områder med plankrav eller som krever uttalelse fra andre myndigheter	15600	1	15600
Totalt gebyr å betale			21050

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. 450/23.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Ingvill Granodd
ingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Kopi til:

Paul Nigel Perry

Stavavegen 9

4274

STOL

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.