

Kvala Arkitekter As  
Vestheimvegen 49  
4250 KOPERVIK

Dato: 21.04.2023  
Dokumentnummer: 23/2417-4  
Saksbehandler: Birthe Smistad

## Tillatelse til tiltak - Påbygg - Gnr. 86, bnr. 216 - Prestanesbakken 55

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Prestanesbakken 55	86	216		
<b>Ansvarlig søker</b> Kvala Arkitekter As Vestheimvegen 49 4250 Kopervik	<b>Tiltakshaver</b> John Inge Karlson Prestanesbakken 55 4262 AVALDSNES			
<b>Type tiltak/bygning</b>				
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.

Kommunen gjør unntak fra TEK17:

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

### Søknad og saksopplysninger

Søknad om tillatelse til tiltak. Tidligere vedtak av 22.03.23 utgår, dette fordi det ved en feil ble behandlet bruksendring som ikke var søkt om.

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.
Prestanesbakken 55	86	216
<b>Bebygd areal (BYA) eksisterende bolig</b>	215,2 m <sup>2</sup>	
<b>Bebygd areal (BYA) påbygg</b>	3 m <sup>2</sup>	
<b>Takform</b>	Saltak	
<b>Grad av utnyttelse</b>	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: reguleringsplan434 – 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 høyde plassering

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 tilsesetter 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 Karmøykommune 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 ivaretatt.

## Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøykommunes 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
3.10.4 - Til- og påbygg/ombygging/annet <50kvm	5450	1	5450

<b>Totalt gebyr å betale</b>	<b>16250</b>
------------------------------	--------------

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver. Tidligere utsendt faktura av 22.03.23 utgår.

## 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