



Kvala Arkitekter As
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

Dato: 04.05.2023
Dokumentnummer: 23/2947-4
Saksbehandler: Birthe Smistad

Tillatelse til tiltak - Reparere tak på eksisterende hytte - gnr. 38 bnr. 110 - Habnavågvegen

Adresse Habnavågvegen	Gårdsnr. 38	Bruksnr. 110	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Kvala Arkitekter As Vestheimvegen 49 4250 KOPERVIK	Tiltakshaver Ragnhild Eline Eng Nornesvegen 42 4250 KOPERVIK			
Type tiltak/bygning Påbygg / fritidsbolig				

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 bestemmelse § 21, er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Tiltak er vurdert å ikke være avhengig av dispensasjon fra pbl. § 1-8 så lenge fritidsbolig inngår i plan, og tiltak ikke går utover angitt byggegrense på horisontalplan. På grunn av tvil ble søknad oversendt øvrige myndigheter og deres uttaler er tatt med i dette vedtak til informasjon.

Følgende tiltak er godkjent:

- Reparasjon og løft av eksisterende tak på fritidsbolig.

Kommunen godkjenner Ragnhild Eline Eng/Kjell Arne Sveinsvold 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.

Søknad og saksopplysninger

Søknad om tillatelse til tiltak

Adresse Habnavågvegen	Gårdsnr. 38	Bruksnr. 110
Bebygd areal (BYA)	Ingen endring	
Antall etasjer	2 etasjer, ingen endring	
Takform	Til saltak	
Mønehøyde	Ingen endring	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 24. mars 2023 med journaldato 27. mars 2023.

Søknad om ansvarsrett som selvbygger

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Kvala Arkitekter As	SØK Hele tiltaket	1
Kvala Arkitekter As	PRO Ansvar jf. søknad	1
Selvbygger		1
Selvbygger	UTF Ansvar jf. søknad	1

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan 185 – Tjøstelvik, Syre
- Planformål: friluftsmål

Avstander

- Avstand til nabogrense: 26,8 m
- Avstand til nærmeste bygning: 41,8 m

Lokalisering og høydeplassing

Dette tiltaket krever ikke utstikking av plassering i plan og høyde.

- 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.

Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med reguleringsplan § 21.
- Søkerens begrunnelse:

I forbindelse med reparasjon av tak og søkes det også om heving av taket på hytten i Habnavågvegen 36. Tiltaket forutsetter dispensasjon fra reguleringsplanens § 21.

«Eksisterende fritidsboliger innenfor området inngår i planen og kan gjenoppføres med samme høyde, volum, gesims og mønehøyde som i dag.»

Hensynet bak bestemmelsen er slik vi forstår den, å tilrettelegge for at de som eier bebyggelse i dette området har rimelige rammer til å forvalte og vedlikeholde disse. Og på den måten forebygge forfall som blir til ulempe og sjenanse for omgivelsene.

Tiltaket som søkes godkjent går ikke utover den juridiske linjen «bebyggelse som inngår i planen». Slik vi ser det fungerer denne også som en effektiv og entydig byggegrense mot sjøen, og vi antar derfor at det ikke er nødvendig med dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8. Hvis kommunen likevel mener det er behov for dispensasjon fra denne bestemmelsen ber vi om at begrunnelsen for dispensasjon fra reguleringsplanen legges til grunn for behandlingen, da hensynene bak friluftsmålet i reguleringsplanen og byggeforbudet langs sjøen fremstår som sammenfallende.

I plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd står det at «Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.» Siden det er relevant å vurdere hvilke ulemper en dispensasjon har for både den konkrete bestemmelsen, for formålet med loven og for statlige eller regionale interesser, vil det også være rimelig å se om dispensasjonen vil medføre fordeler for de samme hensynene.

Begrunnelse for dispensasjon

Hytta i Habnavågvegen 36 er fra 1950 og har behov for reparasjon av taket da dette lekker. I forbindelse med reparasjonen ønskes også deler av taket løftet slik at bygget fremstår som mer sammenhengende. Tiltaket vil medføre en liten endring volum, da deler av taket løftes til samme nivå som den vestlige delen av hytta. Endringen går likevel ikke utover hyttas eksisterende måleverdige møne- og gesimshøyde. Grunnflaten og bruksarealet forblir også uendret.

Tiltaket som søkes godkjent vil ikke endre dagens bruk, som er hytte. Vi kan heller ikke se at den begrensede volumendringen fører til noen ulemper av betydning for omgivelsene eller friluftsførmålet. Hytta ligger inn mot en fjellknaus som er høyere enn selve hytta og i tillegg er det en del høye trær her. Endringen vil være synlig, men ikke ha noen privatiserende effekt utover det den eksisterende hytta allerede har. Hensynet bak bestemmelsen blir derfor ikke vesentlig tilsidesatt.

Fordelen med å gi dispensasjon er at den eksisterende hytta med, relativt små grep, vil fremstå som mer helhetlig. Endringen vil dermed være positiv for omgivelsene/landskapet og for de som bruker hytta. Takløftet vil også redusere faren for fremtidige lekkasjer, da det blir færre overganger der vann kan trenge inn.

Reparasjon og endring av taket vil også gi en vesentlig gevinst for byggets energieffektivitet. Energieffektivisering av bygninger er i tråd med plan- og bygningslovens formålsbestemmelse om bærekraft og miljø, og regjeringens mål om økt energieffektivisering. Staten har også gjennom NVE uttalt følgende om energieffektivisering:

«Potensialet for energieffektiviser i bygninger er stort» og «De mest lønnsomme tiltakene er ... etterisolering av kaldloft...».

Dagens hytte har et kaldloft med lite isolasjon. Ved gjennomføring av søkt tiltak vil loftet få en takkonstruksjon som tilrettelegger for at isolasjonsevnen i tiltaket tilfredsstiller kravene i TEK17. I tillegg vil det å samle flere av dagens takflater under ett tak, fjerne ugunstige kuldebroer. Tiltaket vil dermed bygge oppunder det statlige målet om energieffektivisering.

Etter en samlet vurdering mener vi ulempene med å gi dispensasjon her er svært begrenset og de samfunnsnyttige fordelene fremstår som klart større enn ulempene. Vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er dermed innfridd og vi ser frem til en positiv behandling av søknaden.»

- Uttale fra sektormyndigheter:

Statsforvalteren i Rogaland har hatt saken til uttale:

«Tiltaket, slik det er beskrevet i oversendelsen, vil ikke medføre en ytterligere privatisering av området, og det vil heller ikke medføre en forringelse i allmennhetens bruk og ferdsel i strandsonen. Vi vurderer at tiltaket ikke vil komme i vesentlig konflikt med hensynene ivaretatt av plan- og bygningsloven § 1-8, og har ingen videre merknader til dispensasjonssøknaden.»

Rogaland fylkeskommune har hatt saken til uttale:

«Hytten ligger i tilknytning til strandsonen. Planlagt tiltak går ikke ut over den juridiske linjen Bebyggelse som inngår i planen, slik at det ikke vil medføre en endring eller forringelse av dagens bruk og ferdsel i strandsonen. I søknaden beskrives behovet for å reparere taket, samt hva som ligger bak ønsket om å heve taket på hytten.

Bestemmelse §21 Eksisterende fritidsboliger innenfor området inngår i planen og kan gjenoppføres med samme høyde, volum, gesims og mønehøyde som i dag er nok tenkt for å kunne beholde og ivareta dagens situasjon, også i tilfelle større skader som brann eller annet. Fylkesdirektøren anser derfor ikke at heving/ endring av tak, for å ivareta eksisterende bygning, som et stort avvik til denne bestemmelsen.

Tiltaket kommer heller ikke i konflikt med pbl §1-8, selv om ordlyden i tredje ledd er byggegrense, og det i reguleringsplanen er angitt Bebyggelse som inngår i planen. Andre ledd presiserer også at 100-meters beltet gjelder horisontalplanet.

Fylkesdirektøren har ingen videre merknader til dispensasjonssøknaden.»

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 reguleringsplan § 21:

Bestemmelsen sier at «eksisterende fritidsboliger innenfor området inngår i planen og kan gjenoppføres med samme høyde, volum, gesims og mønehøyde som i dag.» Hensynet bak bestemmelsen er å sikre dagens situasjon og unngå videre utbygging.

Omsøkt tiltak gjelder heving av deler av tak, dette vil sikre etterlevelse av de tekniske krav. Høyden på omsøkt tiltak blir lik eksisterende deler av tak på bolig og kommunen mener at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Fordelen er at man sikrer etterlevelse av tekniske krav, mens ulempene er en litt større bygningsmasse. Likevel slik at det er innenfor dagens situasjon hva gjelder høyde og bebygd areal.

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 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.

Kulturminner

Det er et kulturområde vest for fritidsbolig, men er vurdert å ikke bli berørt av omsøkt tiltak.

Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav er ivaretatt.

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
3.10.4 - Til- og påbygg/ombygging/annet <50kvm	5450	1	5450
3.16.1 - Søknad om ansvar - Selvbygger	2600	1	2600
Totalt gebyr å betale			15850

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, sjettede ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 566/23.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Birthe Smistad
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Ragnhild Eline Eng, Rogaland fylkeskommune, Statsforvaltaren i Rogaland	Nornesvegen 42	4250	KOPERVIK
Rogaland fylkeskommune Statsforvaltaren i Rogaland	Postboks 130 Sentrum	4001	STAVANGER
	Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER

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.
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.