



Bygg-Start As
Hovedgaten 68B
4250 KOPERVIK

Dato: 09.05.2023
Dokumentnummer: 23/2255-7
Saksbehandler: Birthe Smistad

Tillatelse til tiltak - Tilbygg til bolig - gnr. 3 bnr. 41 - Jovikvegen 16

Adresse Jovikvegen 16	Gårdsnr. 3	Bruksnr. 41	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Bygg-Start As Hovedgaten 68B 4250 KOPERVIK	Tiltakshaver Hans Ernst Mørch Jovikvegen 64 4276 VEAVÅGEN			
Type tiltak/bygning Tilbygg / enebolig				

Vedtak

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

Dispensasjon fra samme lovs § 1-8, og 12-4, herunder krav til tiltaksklasse 3 vedrørende estetikk, er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Tilbygg

Vilkår

- Det skal ikke skje inngrep i friområdet og det skal monteres byggegjerde i formåls grensen før arbeidene starter.
- Estetikk og fasade skal gjennomføres i tråd med uttale fra kommuneantikvar. Det skal være dialog med kommuneantikvar underveis i prosessen.

Kommunen godkjenner Hans Ernst Mørch 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.

Kommunen gjør unntak fra:

- Krav TEK17 for eksisterende bolig.

Søknad og saksopplysninger

Søknad om tillatelse til tiltak.

Adresse Jovikvegen 16	Gårdsnr. 3	Bruksnr. 41
Bebygd areal (BYA) bolig	59,3 m ²	
Antall etasjer	3	
Bebygd areal (BYA) del som rives	7,2 m ²	
Bebygd areal (BYA) tilbygg	38,7 m ²	
Antall etasjer	2	
Takform	Saltak	
Grad av utnyttelse	15,7 %	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 8. mars 2023 med journaldato 9. mars 2023.

Søknad om ansvarsrett

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Bygg-Start As	SØK Hele tiltaket	1
IK Sjursen	PRO Ansvar jf. søknad	1
Martin`s skog & anleggstjenester Martin Landa Sunnanå		1
Hans Ernst Mørch, selvbygger		1
IK Sjursen	UTF Ansvar jf. søknad	1
Martin`s skog & anleggstjenester Martin Landa Sunnanå		1
Hans Ernst Mørch, selvbygger		1
Byggkontroll Vest as	Kontroll jf. søknad	1

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan 2013 – Vedavågen – Område langs sjøen fra Solhåla til Sævikevik
- Planformål: Blandet formål, industri, kontor, fritidsbebyggelse. Bevaring sjøhus, naustmiljø, våningshus
- Utnyttingsgrad: 50 %
- Gesimshøyde: Kotehøyde 12

Avstander

- Avstand til nabogrense: 1,5 m
- Avstand til midten av vei: 8 m, innenfor byggegrense.

Lokalisering og høydeplassing

- Minste avstand til nabogrense skal være 1,5 meter.
- Det foreligger avstandserklæringer fra gbnr. 3/10. Avstandserklæringer bør tinglyses.

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 og fastsatt høyde.
- 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. § 31-4 at kommunen kan gi tillatelse til tiltak på eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å oppfylle tekniske krav, så sant ombyggingen er forsvarlig, noe som er funnet tilfelle her. Det vil ikke gå utover sikkerhet, helse eller miljø at det gis unntak fra tekniske krav for eksisterende byggverk ved tilføring av tilbygg.

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 pbl. § 1-8 og reguleringsplan hva gjelder krav til tiltaksklasse 3 for estetikk.
- Søkerens begrunnelse:

«Vi har nylig kjøpt eiendommen 3/41 i Jovikvegen 16 med en koselig liten eldre bolig. Vedlikeholdet av boligen har vært mangelfullt over mange år. Vi ønsker å ta igjen det forsømte vedlikeholdet og i tillegg tilbakeføre boligen til (antatt) opprinnelig uttrykk. Da vi er en familie på 5 vil det være nødvendig å tilføre boligen et tilbygg for å tilrettelegge med oppgraderte bad, ekstra toalett, flere soverom og bedre oppholdsrom for å tilpasse den vår families behov.

I reguleringsplan 2013 har området hvor boligen er plassert et kombinert arealformål (inkl boligformål) og bevaringsområde. Boligen slik den fremstår i dag har få originale detaljer igjen, muligens bare grunnmur og synlige takåser. Det er kommet til et påbygg/ny inngang som nå planlegges fjernet for å bli erstattet av et nytt utvidet tilbygg med, bad, oppholdsrom, soverom og inngang. Det er lite gamle bilder å finne av boligen fra boligens tidlige år for å kunne dokumentere opprinnelig kledning, vinduer og takteking. Vi har hatt dialog med Kommuneantikvar i forbindelse med utarbeiding av tegninger for nytt tilbygg og rehabiliterte fasader. Kommuneantikvaren har også vært på befaring for en vurdering av boligens autenticitet og tilstand i dag og planlagt tiltak. Referatet fra kommuneantikvar etter foreviste tegninger av planlagt tiltak og befaring er å forstå som positiv til et tilbygg og fasader som vist på tegninger vedlagt søknaden.

Om dette er tilstrekkelig for å ivareta hensikten bak § 28 (bevaringsverdige våningshus) i reguleringsplanen, eller om det i tillegg kreves dispensasjon for at det utføres tiltak innenfor bevaringsområdet får være opp til Karmøy Kommune å vurdere. Ovenstående avsnitt vil isåfall være begrunnelse for en dispensasjon.

Boligen og eiendommen i sin helhet ligger innenfor 100 m beltet fra sjø og det er ikke vist byggelinje mot sjø. Boligen ligger innfor arealformål industri, kontor, bolig og fritidsbebyggelse. Det er også et området mellom vår eiendom og sjø som er regulert til friområdet og ivaretar den frie ferdselen i strandsonen. Bolig inkl søkt tilbygg vil få et samlet areal på 90,8 m² BYA som må oppfattes som en beskjedent grunnflate etter dagens norm. Tilbygget det søkes om har lavere mønehøyde enn eksisterende bolig og fremstår som en underordnet del av boligen. Sett fra sjøsiden vil søkt tiltak fremstå som beskjedent og lite dominerende.

Vi mener boligen best kan bevares ved at den blir satt i stand og brukt og at tiltaket vi søker tilfredsstillende det bestemmelsene for regulert bevaringsområde og pl.bl. § 1-8 skal ivareta. Søkt tiltak vil være helt avgjørende for om vi som en familie på 5 personer skal kunne bebo vår nykjøpte bolig, og vi kan ikke se at søkt tiltak vil få noen negative konsekvenser for verken naboer eller området for øvrig.»

- Uttale fra sektormyndigheter:

Kommuneantikvar har hatt saken til uttale:

«Kommuneantikvaren har vært på befaring og har hatt dialog med ansvarlig søker/eier. Viser til referat fra befaring som ligger vedlagt søknaden.

I og med det ikke har lyktes å finne eldre bilder av huset, bør man ta utgangspunkt i tradisjonen i området. Vi mener forslag til tilbakeføring av bolighuset tar hensyn til stilperioden huset er oppført i, og er positive til dette.

Tilbygget underordner seg hovedhuset og har et uttrykk som glir godt inn i kulturmiljøet.

Takrennene skal utformes i sink (alternativt aluminium) med sveiste bend. For å oppnå en tradisjonell montering av takrenner og skvettsink, bør det benyttes rennekroker med tange som monteres på ripene/lektene på takflaten. Skvettsink skal være så lav som mulig.

Taktekking har opprinnelig vært teglpanner jf. foto. I dag ligger betongpanner på taket. Ved tilbakeføring er det teglstein som er det riktige valget. Her finnes flere valgmuligheter, for eksempel:

- Dantegl <https://www.produktfakta.no/monier-as/dantegl-tegltakstein/produkt.html>
- Wienerberger: <https://www.wienerberger.no/produkter/takstein/takstein/p451---naturrod-uglasert.html> (finnes også i patinert utgave)
- Gjenbruk av eldre teglstein er også et godt alternativ

Om kledning: Fra referat: Utvendig finnes svært få opprinnelige spor av det opprinnelige eksteriøret. Mulig noe gammel kledning er bevart i gavl mot sør, dette kan evt. undersøkes nærmere. Dersom dette er den gamle kledningen er det denne som benyttes dersom huset skal ha ny kledning.

Vinduer skal være av tre. Detaljer knyttet til belistning rundt vinduer avklares med kommuneantikvar. Vi ber om at det sendes inn forslag til dette, i god tid før det skal etableres.

Dører skal være av tre og ha et uttrykk som hører hjemme med husets stilperiode.

Vi ber om at eier/håndverker tar kontakt med kommuneantikvar underveis i prosessen dersom det dukker opp spørsmål om detaljer.»

Statsforvalteren i Rogaland har hatt saken til uttale:

«I gjeldene reguleringsplan for området er det avsatt et friluftsområde mellom bebyggelsen og sjøen. Tiltaket, slik det er omsøkt, vil kun beslaglegge opparbeidet areal, og vil ikke komme i konflikt med friluftsområdet. Vi vurderer at tiltaket ikke vil føre til en økt privatisering, eller vil være til ytterligere hinder for allmennhetens bruk og ferdsel i strandsonen. Tiltaket vil derfor ikke være i vesentlig konflikt med hensynene ivaretatt gjennom plan- og bygningsloven § 1-8.»

Rogaland fylkeskommune har hatt saken til uttale, men det er ikke kommet noen merknader.

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 pbl. § 1-8:

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.

Det er i reguleringsplanen avsatt et lite areal langs sjøen til friluftsområde, men det er ikke satt byggegrense mot sjøen. Planens intensjon har sannsynligvis vært at formålsgrensen skal være byggegrensen. Dette tilbygget vil ikke medfører at uberørt landskap eller naturverdier berøres. Det ruglete uberørte berget ned til sjøen, ligger i regulert friluftsområde og skal ikke røres. Planen tar derfor vare på det som er igjen av natur.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt for krav til tiltaksklasse 3 for estetikk:

På grunn av tett dialog med kommuneantikvar vurderer kommunen at hensynet bak avsatt krav til tiltaksklasse 3 for estetikk er ivaretatt.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt: Forholdet til byggegrense mot sjø anses avklart i reguleringsplanen, men tilbygget bryter etablert huslinje mot sjø. På grunn av eiendommens utforming er likevel omsøkt plassering fornuftig og godt tilpasset bolig og tomt. Videre vil tilbygg sikre fortsatt bruk av bolig som familiebolig, i tråd med bevaringen for området.

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

Det er ikke registrert utvalgte naturtyper, rødlista arter eller viktige områder for friluftsliv på og ved det aktuelle arealet. Kommunen vurderer kunnskapsgrunnlaget som godt nok (§ 8) og at det ikke er nødvendig å gjøre vurderinger etter §§ 9-12.

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 Karmøy kommunes gebyrregulativ:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
3.10.4 - Til- og påbygg/ombygging/annet <50kvm	5450	1	5450
3.12.5 - Fravik fra teknisk forskrift	3000	1	3000
3.16.1 - Søknad om ansvar - Selvbygger	2600	1	2600
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
3.12.3 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	7800	1	7800
3.18.2 - Mangelbrev	1090	1	1090
Totalt gebyr å betale			35540

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

Kommunen gjør særlig oppmerksom på

- Takutspring og taknedløp må holdes inne på egen eiendom. Takvann og overflatevann skal ikke ledes inn på naboeiendom eller ut i offentlig veg.
- Krav til rømningsveier skal ivaretas i samsvar med TEK § 11-14.
- Nødvendig antall røykvarslere må monteres. Alle boenheter skal ha brannslukningsutstyr som kan benyttes i alle rom, jfr. TEK § 11-16.
- For bygningsdel som kommer nærmere nabogrense enn 4 m må det treffes tiltak for å hindre spredning av brann mellom byggverk, jfr. TEK § 11-6.

Listen er ikke uttømmende. Tiltakshaver og ansvarlige foretak er ansvarlige for at tiltaket blir utført i tråd med gjeldende regelverk.

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. 595/23.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Birthe Smistad
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Ane Steingilda Alvestad			
Hans Ernst Mørch	Jovikvegen 64	4276	VEAVÅGEN
Rogaland fylkeskommune	Postboks 130 Sentrum	4001	STAVANGER
Statsforvaltaren i Rogaland	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.
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.