



Kvala Arkitekter As
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

Dato: 31.05.2023
Dokumentnummer: 23/1363-8
Saksbehandler: Birthe Smistad

Tillatelse til tiltak - Fasadeendring/rehabilitering, tilbygg og utvidelse av terrasse - gnr. 47 bnr. 289 - Dr. Tvedts veg 8

Adresse Dr. Tvedts veg 8	Gårdsnr. 47	Bruksnr. 289	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Kvala Arkitekter As Vestheimvegen 49 4250 KOPERVIK	Tiltakshaver Jens Kristian Melhus Skolefjellet 1 4280 SKUDENESHAVN			
Type tiltak/bygning				
Fasadeendring og tilbygg / 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 byggegrense mot vei, er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Tilbygg
- Fasadeendring
- Ny terrasse på terreng mot vest

Vilkår

- Tiltaket skal være i tråd med situasjonsplan datert 15/12-22.
- Avstanden fra tiltaket (inkludert takutspring) til senter veg skal være minst 8 meter.
- Frisiktlinjer og sikkerhetssonen må ivaretas.
- Eier av gnr.47 bnr.289 fraskriver seg krav på erstatning for skade eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdsarbeid, utbedringsarbeider eller vegtrafikken, som en følge av at tiltaket ligger innenfor byggegrensen.
- Dersom tiltaket medfører endringer i tilknytning til eiendommens adkomstforhold, må det fortsatt være opparbeidet tilstrekkelig areal til å kunne snu på egen eiendom slik at rygging ut på offentlig veg unngås. Siktkrav til eiendommens avkjørsel må ivaretas.
- Tiltaket må ikke brukes til andre formål enn det dispensasjonen gjelder for.
- Dispensasjonen gis uten ansvar med hensyn til nabo- og eierforhold.
- Arbeidet må ikke settes i gang før andre nødvendige tillatelser er gitt.
- I og med at omsøkte tiltak kommer innenfor byggegrensen langs kv.1367 Dr. Tvedts veg, fraskriver Karmøy kommune seg et hvert krav om støydemping på grunn av vegtrafikkstøyen fra kommunal veg.

Søknad og saksopplysninger

Begynte som søknad om rammetillatelse, men endret til ett-trinn.

Det er ikke regulert byggegrense mot vei i reguleringsplan og gjeldende kommunedelplan viser til byggegrense i reguleringsplan jf. § 1-8. Veglovens generelle byggegrense mot kommunal vei for perioden hvor reguleringsplan ble vedtatt er derfor det man skal gå ut ifra, som her er 12,5 m til midtlinje/senter vei.

Adresse Dr. Tvedts veg 8	Gårdsnr. 47	Bruksnr. 289
Bebygd areal (BYA) eksisterende	95,8 m ²	
Bebygd areal (BYA) tiltak	83,4 m ²	
Grad av utnyttelse	17,8 %	
Atkomst	Ingen endring	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon datert 11. februar 2023 med journaldato 13. februar 2023.

Søknad om ansvarsrett

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Kvala Arkitekter As	SØK Hele tiltaket	1
Kvala Arkitekter As	PRO Ansvar jf. søknad	1
Byggmester Tommy Bårdsen AS		1
Kristoffer Sirevåg AS		1
Soldal Maskin Odd Inge Soldal		1
Byggmester Tommy Bårdsen AS	UTF Ansvar jf. søknad	1
Kristoffer Sirevåg AS		1
Soldal Maskin Odd Inge Soldal		1

Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplandelplan Skudeneshavn
- Planformål: bolig
- Utnyttingsgrad: 50 %
- Høyde: 8 m
- Reguleringsplan: 101 - Nylund

Avstander

- Avstand til nabogrense: 1,6 m
- Avstand til nærmeste bygning: > 8 m
- Avstand til midten av vei: 7,5 m

Lokalisering og høydeplassing

- Minste avstand til nabogrense skal være 1,6 meter for terrasse mot vest og 7 m for tilbygg/fasadeendring.
- Minste avstand til midten av vei skal være 7,5 meter for fasadeendring og 8 m for tilbygg.

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

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 byggegrense mot vei.
- Søkerens begrunnelse: «Vi søker med dette dispensasjon fra Vegloven vedrørende byggegrense mot kommunal veg, som i dette tilfelle vil være 12,5 m fra vegmidte. Eksisterende bolig har i dag en avstand til vegmidte på 7,5 m og dette blir ikke endret. Omsøkt tilbygg vil få en avstand til vegmidte på 9 m. Tilbygget etableres på det området som i dag er garasje og avstanden til vegen vil i liten grad endres i dagens situasjon. Det vil samtidig bli tilrettelagt for bedre adkomst og parkering på egen eiendom. Bebyggelsen i området har varierende avstand til vegen og det er derfor ingen fremhersket byggelinje. Situasjonen er tilnærmet lik som i dag og det vil dermed ikke være noen direkte ulempe knyttet til tiltaket. Fordelene er at det legges til rette for bedre parkering på egen eiendom og med det også bedre oversikt ift utkjørsel til veg.

Vi vil vise til at kommuneplanens pkt.5.10 åpner for en byggegrense på 10 meter til veg i uregulerte områder, hvor det etter en konkret vurdering i det enkelte tilfelle, kan fastsettes en byggegrense som er mindre enn 10 meter. Vi mener derfor dette ikke burde være en dispensasjon. Dispensasjon er nabovarslet og det foreligger ikke merknader.»

- Uttale fra sektormyndigheter:

Sektor samferdsel og utemiljø har hatt saken til uttale:

«Vedtaket

Med hjemmel i vegloven §§30 og 34, gis det dispensasjon fra byggegrensen mot kv. 1367 Dr. Tvedts veg, for å oppføre tilbygg på gnr.47 bnr. 289 i Karmøy kommune.

[Se vilkår på første side av vedtaket.]

Begrunnelse for vedtaket

Byggegrensene skal ivareta trafiksikkerheten, vedlikehold og drift av vegnettet, arealbehov ved en eventuell utvidelse av vegen, og miljøet på eiendommene langs vegen.

Viser til søknad om tilbygg.

Dispensasjonssøknad mangler, men uttalelse er basert på innsendt situasjonskart.

Byggegrense er i dette tilfellet 12,5 meter. Tilbygget vil ikke komme i konflikt med kommunal veg.»

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 bestemmelsen er i hovedsak å ivareta trafiksikkerhet, sikre areal til vedlikehold og evt. utvidelse av veg/fortau.

Det er ikke angitt byggegrense mot vei i reguleringsplan. Kommuneplanens pkt. 5.10 gjelder for uregulert kommunal vei og er derfor ikke anvendbar i dette tilfellet. Veglovens generelle byggegrense fra når reguleringsplan ble vedtatt er derfor gjeldende, som i dette tilfellet er 12,5 m. Fasadeendring påvirker ikke trafiksikkerheten, men tilbygg er vurdert og skal være minst 8 m fra senterlinje vei. Saken har vært på uttale til sektor samferdsel og utemiljø som har gitt sin godkjenning på vilkår. Vilkår er satt for å sikre at hensyn bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt og kommunen mener dispensasjon kan gis.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt: På grunn av manglende byggegrense mot vei i reguleringsplan, og kommunedelplan er omsøkt tiltak avhengig av dispensasjon. Dagens situasjon blir ikke endret merkbart, annet enn at man får bedre parkering på egen eiendom og da også mer oversiktlig utkjøring til vei. Fordelene ved å gi dispensasjon er vurdert å være klart større enn ulempene.

Samlet vurdering

Kommunen mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt, jf. pbl. § 19-2 (2). 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 Karmøy kommunes gebyrregulativ:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
3.10.5 - Til- og påbygg/ ombygging annet > 50kvm	7550	1	7550
3.18.2 - Mangelbrev	1090	1	1090
3.12.4 - Dispensasjon fra byggegrense mot veg eller sjø på bebygd eiendom som er regulert til bebyggelse og som ikke krever uttalelse fra andre myndigheter	5700	1	5700

Totalt gebyr å betale	14340
------------------------------	--------------

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. 695/23.

Med hilsen

Silvia May Stange
areal- og byggesakssjef

Birthe Smistad
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Jens Kristian Melhus

Skolefjellet 1

4280

SKUDENESHAVN

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.