



Holon Haugesund As

Dato: 29.08.2023

Postboks 426

Dokumentnummer: 23/6655-3

5501 HAUGESUND

Deres referanse:

Saksbehandler: Ingvill Granodd

Tillatelse til tiltak - Utvidet terrasse, kjøkken, balkong, bruksendring i kjeller, bod - gnr. 82 bnr. 128 - Buvikvegen 8

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Buvikvegen 8	82	128		
Ansvarlig søker Holon Haugesund As Postboks 426 5501 HAUGESUND	Tiltakshaver Arne Emil Nilsen Buvikvegen 8 4262 AVALDSNES			
Type tiltak/bygning				
Tilbygg, bruksendring, fasadeendring/ enebolig				

Vedtak

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

Dispensasjon fra regulert utnyttelse og byggegrense er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Utvidet terrasse med delvis takoverbygg
- Liten utvidelse av kjøkken (0,5 meter)
- Liten utvidelse av balkong (1,0 meter)
- Vinduskarnapp i trappoppgang
- Bod i vestre hjørne av huset.
- Bruksendring av garasje til boligformål; soverom og bad/wc

Kommunen godkjenner Arne Emil Nilsen 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.

Vilkår

- Takutspring og taknedløp må holdes inne på egen eiendom. Takvann og overflatevann skal ikke ledes inn på naboeiendom eller ut i offentlig veg.

- Eier av gnr. 82, bnr. 128 fraskriver seg krav på erstatning for skade eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdsarbeid, vedlikehold på kommunale ledninger, utbedringsarbeider eller vegtrafikken, som en følge av at tiltaket ligger innenfor byggegrensen.
- I og med at omsøkte tiltak kommer innenfor byggegrensen langs kv 1461, fraskriver Karmøy kommune seg et hvert krav om støydemping på grunn av vegtrafikkstøyen fra kommunal veg.
- Bygningsdel som kommer nærmere nabogrensene enn 4 m skal være utført slik at brannspredning mellom bygninger unngås.

Søknad og saksopplysninger

Adresse Buvikvegen 8	Gårdsnr. 82	Bruksnr. 128
Bebyggd areal (BYA)	54 m ² (hagebod 11 m ² og tilbygg til hus 13 m ² og veranda 30 m ²)	
Bruksareal (BRA)	11 m ² tilbygg og 19 m ² bruksendring i kjeller	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon med journaldato 10. juli 2023.

Søknad om ansvarsrett som selvbygger

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Holon Haugesund As Arne Emil Nilsen Arne Emil Nilsen	SØK Hele tiltaket PRO Ansvar jf. søknad UTF Ansvar jf. søknad	

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan
- Planformål: bolig
- Utnyttingsgrad: 0,15, omsøkt 0,19

Lokalisering

- Minste avstand til nabogrense skal være 3,2 meter mot sør og 2 meter mot nord.
- Det foreligger avstandserklæringer fra 82/129 og 82/178. Avstandserklæringer bør tinglyses.
- Minste avstand til regulert veikant skal være 1 meter.

Dette tiltaket krever ikke utstikking av plassering, foresatt at nøyaktige grenser mot naboer er kjente.

- Tiltaket skal plasseres i samsvar med godkjent situasjonskart.

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 byggegrense mot veg og regulert utnyttelse av eiendommen.
- Søkerens begrunnelse:
*«Bod i vestre hjørne av huset er bygd utenfor byggegrense. Denne boden er plassert 1,0 meter fra boligen, men henger sammen med huset via taket. I tillegg søkes det dispensasjon for grad av utnytting. Reguleringsplanen tillater u=0,15 +25 m² garasje. De omsøkte tiltakene overskrider de med 20,0 m². Samlet grad av utnytting blir nå 19,4 % Det søkes dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse om bygging innenfor byggegrense og grad av utnytting.
Eier har bodd i huset i ca 50 år. Bodene er satt opp for mange år siden. Eier har ikke vært klar over at dette var søknadspliktig og avhengig av dispensasjon. Han har gjort dette i god tro, og ønsker nå å*

rydde opp. Tilsvarende byggverk utenfor byggegrensen finner en flere steder i området. Og vi mener boligområdet tåler dette godt.»

- Uttale fra sektormyndigheter:

VAR-sektor har gitt følgende uttalelse:

«Det er ikke kommunal vannledning som kommer i konflikt med utvidelsen. VAR godkjenner derfor tiltaket, men dersom vi må utbedre kommunale avløpsledninger vil vi ikke dekke en eventuell skade på utbygg som ligger nærmere enn 4 meter fra våre avløpsledninger. Dette vil i så tilfelle måtte dekkes av eier.»

Samferdselssektor har gitt følgende uttalelse:

«Dispensasjon kan gis på følgende vilkår:

Vilkår for dispensasjonen

- Tiltaket skal være i tråd med situasjonsplan datert 22.05.2023.
- Avstanden fra tiltaket (inkludert takutspring) til regulert formålsgrense veg skal være minst 1 meter.
- Eier av gnr. 82, bnr. 128 fraskriver seg krav på erstatning for skade eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdsarbeid, utbedringsarbeid eller vegtrafikken, som en følge av at tiltaket ligger innenfor byggegrensen.
- Tiltaket må ikke brukes til andre formål enn det dispensasjonen gjelder for.
- Dispensasjonen gis uten ansvar med hensyn til nabo- og eierforhold.
- I og med at omsøkte tiltak kommer innenfor byggegrensen langs kv 1461, fraskriver Karmøy kommune seg et hvert krav om støydemping på grunn av vegtrafikkstøyen fra kommunal veg.

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.

Tiltaket ligger langs en veg med lite trafikk, er en endeveg. Området vegen grenser til er vist til boligformål i kommuneplanen. Området har imidlertid lenge vært vist til utbygging uten at det har blitt realisert. Det legges til grunn at sannsynligheten for at vegen i dette området blir utvidet er liten. Dersom videre utbygging kan atkomst løses via alternativt vegnett, eks Olsagruvevegen.»

Vurdering av dispensasjonssøknad

Etter pbl. § 19-2 (2) skal ikke dispensasjon gis:

- Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispensereres 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 byggegrensen:

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

Tiltaket ligger langs en veg med lite trafikk, er en endeveg. Området vegen grenser til er vist til boligformål i kommuneplanen. Området har imidlertid lenge vært vist til utbygging uten at det har blitt realisert. Det legges til grunn at sannsynligheten for at vegen i dette området blir utvidet er liten. Dersom videre utbygging kan atkomst løses via alternativt vegnett, eks Olsagruvevegen.

Tiltaket har ingen betydning for sikt langs vegen, da dette er i enden av en rettstrekning. Det har heller ingen betydning for vedlikeholdet av avløpsledningene, da tilbygget ligger lavere enn vegen. Hensynet bak bestemmelsen settes ikke vesentlig til side og dispensasjon kan derfor gis.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt for utnyttelsen:

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.

Dette er et boligfelt med store tomter og det er rikelig med uteoppholdsareal på eiendommen. En utnyttelse på 19 % medfører ikke at eiendommen skiller seg fra omgivelsene. Tilbygg og veranda er delvis lagt inn i terrenget og er på ingen måte dominerende. Hensynet bak bestemmelsen settes ikke til side og dispensasjon kan gis.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Fordelene er at eiendommen får ekstra bodplass. Ulempene er at utnyttelsen blir høyere og at det blir bebyggelse tettere på vegen. Dette er imidlertid vurdert til å være av liten betydning, og kommunen vurderer fordelene å være større enn ulempene. Dispensasjon kan derfor gis.

Samlet vurdering

Det knyttes vilkår til dispensasjonen for å redusere mulige ulemper som følge av dispensasjonen. Vilklårene er at kommunen skal holdes skadesløs som følge av vegstøy eller drift, vedlikehold og utvidelse av veg og kommunale ledninger i grunnen. Med bakgrunn i utredningen foran og disse vilklårene har Karmøy kommune kommet fram til at dispensasjon kan gis.

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
3.18.2 - Mangelbrev	1090	1	1090
3.10.4 - Til- og påbygg/ombygging/annet <50kvm	5450	1	5450
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	2	11400

Totalt gebyr å betale	17940
------------------------------	--------------

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. 1009/23.

Med hilsen

Silvia May Stange
areal- og byggesakssjef

Ingvill Granodd
ingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Arne Emil Nilsen

Buvikvegen 8

4262

AVALDSNES

Grethe Ingerlin Nilsen

Buvikvegen 8

4262

AVALDSNES

Vedlegg:

Situasjonsplan

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.