



Gismervik Arkitekter

Postboks 222

4291 Kopervik

Dato: 10.08.2023

Dokumentnummer: 23/5953-8

Deres referanse:

Saksbehandler: Ingvill Granodd

Vedtak om rammetillatelse - tilbygg og garasje - gnr. 102 bnr. 45 - Longanesvegen 32

Adresse Longanesvegen 32	Gårdsnr. 102	Bruksnr. 45	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker	Tiltakshaver Terje Olav Skeie Nornesvegen 24 4250 KOPERVIK			
Type tiltak/bygning				
Tilbygg og nybygg/ bolig og garasje				

Vedtak

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

Følgende tiltak er godkjent:

- Tilbygg til bolig mot øst
- Tilbygg til bolig mot vest
- Fasadeendringer
- Garasje flyttes og får et tilbygg
- Innvendige endringer

Vilkår

- Takutspring og taknedløp må holdes inne på egen eiendom. Takvann og overflatevann skal ikke ledes inn på naboeiendom.
- Det skal monteres husnummerskilt på bygningen. Skiltet skal være lett synlig.
- Bygningsdel i bolig og garasje som kommer nærmere nabogrense enn 4 m skal utformes slik at brannspredning hindres.
- Bygningsdel i garasjen som kommer nærmere egen bolig enn 8 m skal utformes slik at brannspredning hindres.

Tiltaket kan ikke settes i gang før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Igangsettingstillatelse kan ikke gis før følgende vilkår er oppfylt:

- Revidert gjennomføringsplan og nødvendige ansvarsretter for prosjektering skal sendes inn.

Søknad og saksopplysninger

Adresse Longanesvegen 32	Gårdsnr. 102	Bruksnr. 45
Bebygd areal (BYA), ny bebyggelse	148 m ²	
Bruksareal (BRA), ny bebyggelse	148 m ²	
Vann	Kommunalt vannverk	
Kloakk	Kommunalt avløpsanlegg	
Installert pipe	Ja	

Tegningsdokumentasjon

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

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan og kommunedelplan
- Planformål: bolig
- Grad av utnyttning: 50 %

Lokalisering

- Minste avstand fra tilbygg bolig til nabogrense i nord skal være 1,8 meter. Minste avstand fra tilbygg bolig til nabogrense i vest skal være 4 meter. Minste avstand fra garasje til nabogrensen i vest skal være 1 meter.
- Det foreligger avstandserklæringer fra 102/46, 102/54 og 102/23. Avstandserklæringer bør tinglyses.

Dette tiltaket krever utstikking av plassering.

- Tiltaket skal plasseres i samsvar med godkjent situasjonskart.
- Utstikking av plassering skal utføres av foretak med ansvarsrett for dette.
- Dersom annet firma enn kommunen sin oppmålingsavdeling blir brukt, skal koordinatene for alle hjørnene sendes til kommunen for oppdatering av det digitale kartet.
- Ansvarlig foretak skal markere godkjent høydeplassering på tomte etter at tiltaket er stukket, og kontakte byggetilsynet for godkjenning av høyde.
- Arbeidet må ikke igangsettes før endelig plassering er kontrollert av kommunen.

Unntak fra enkelte bygningstekniske krav

Søkers redegjørelse:

Det søkes om fravik fra TEK etter PBL § 31-2 på følgende punkter:

§ 14 Energieffektivitet Generelle krav om energi.

Tilbygget utgjør en økning i samlet BRA på 29,1 %. Dette er mindre enn kravet på 50 % økning av samlet BRA som ville utløst energikravene i TEK-10/17 i følge veilederen "Tekniske krav ved tiltak i eksisterende bygg_Eksempelsamling_2_2016, eksempel 7, Tilbygg som utvidelse av eksisterende boenhet, kap 5.8 Energieffektivitet, side 128-129,

Veilederen anbefaler videre *at tilbygg som utgjør mindre enn 50 % av samlet BRA må oppfylle minstekravene til U-verdier i TEK10 § 14-3, tabell minimumskrav.*"

TEK-10 § 14-3 Minimumskrav til energieffektivitet

Krav til energieffektivitet angir følgende minimumskrav til U-verdi for de enkelte bygningsdeler i tilbygg: (1) Følgende verdier skal oppfylles:

Tabell: Minimumskrav

U-verdi yttervegg [W/(m ² K)]	U-verdi tak [W/(m ² K)]	U-verdi gulv på grunn og mot det fri [W/(m ² K)]	U-verdi vindu og dør inkludert karm/ramme [W/(m ² K)]	Lekkasjetall ved 50 Pa trykkforskjell [luftveksling per time]	
≤ 0,22	≤ 0,18	≤ 0,18	≤ 1,2	≤ 1,5	

Forbedring av energieffektivitet i eksisterende bygning

Dog, vil det i den del av den eksisterende bygningen som er over terreng, gjennomføres utvendig etterisolering av de bærende yttervegger Ny vindsperre etableres noe som vil gi en vesentlig forbedring mht isolans i den eksisterende del av tiltaket.

Det kan ikke gjennomføres tetthetskontroll.

Det søkes fritak for energieffektivitet

Hensiktmessig bruk

Eksisterende bolig med tilbygg vil tilby hensiktmessig bruk.

Konklusjon

Boligen med utvidelse vil etter tiltaket kunne tilby gode boligkvaliteter, sentrumsnær plassering, gode utearealer og godt utsyn. Boligen kan i sin helhet fungere som bolig for stor familie da den i utbygget tilstand inneholder 4 soverom.

Foreslått bruk er hensiktsmessig også fram i tid. Fordelene ved tiltaket er større enn ulempene.

Kommunen vurderer at tiltaket er forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø. Unntak innvilges i medhold av plan- og bygningsloven § 31-4.

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med reglene i pbl § 21-3. Det er registrert følgende merknaer i saken:

Eier av 102/54 har følgende merknad:

«Nabovarsel mottatt 08. 06. 2023 er allerede signert, men jeg ønsker med dette å tilføye informasjon rundt avløpsledningen tilhørende eiendom 102/45. Avløpsledningen ligger under min garasje og gårds plass, og dermed vil en eventuell reparasjon på ledningen medføre store ulemper og kostnader for eier av avløpsledningen da gulvet i min garasje må meisles og belegningsstein i gårdsrommet rives. Avløpsledningen er ikke tinglyst på min eiendom. Jeg kan ikke påta meg noe ansvar dersom det må utføres utbedringer på avløpsledningen. Jeg vil med dette anbefale at avløpsledningen blir lagt til en mer hensiktsmessig plassering når utbyggingsarbeidet starter.

Jeg har ingen innvendinger mot prosjektet, men det må tas hensyn til at min eiendom ble opparbeidet i 1965, og holder dermed ikke moderne standard når det kommer til drenering omkring huset. Dermed må dette planlegges for når man etablerer dreneringer for takrenner og for eiendommen ellers slik at det ikke føres vann mot min eiendom, da dette kan føre til vanninntrengning og skader i min innredede underetasje.»

Eier av 102/23 har følgende merknad:

«Det foregår for tiden en omregulering av veisystemet i området for denne eiendommen. Kloakkrøret og vannrøret til 102/45 går gjennom hagen til min eiendom 102/23 og denne kommer i konflikt med fremtidig utbygging av min eiendom. Det finnes heller ingen avtale eller tinglyst rettighet for disse rørene. Denne kloakken blir nå også merbelastet ved utvidelse av eksisterende bolig. Kloakken og vannrøret bør legges om til en mer hensiktsmessig trase.»

Søkers tilsvare:

«Nabo anmerker at han ikke har innsigelse mot prosjektet. Nabo anmerker videre at han vil forsikre seg om at drenering og avvanning av tiltaket utføres slik at vann ikke ledes mot hans eiendom. Det nabo her anfører som mulig problem, er sikret gjennom lovverket og tekniske veiledninger og blir sikret i prosjektet.

Avløpsledninger

1965

Eiendommen 102/54, (Nåværende eier, Bjørnar Lindtner Storesund) og eiendommen 102/45, (Nåværende eier Åse og Terje Skeie, søker), mottar opprinnelig byggetillatelse samtidig.

I approbasjonen av 20/10-65, står slik for 102/54:

Innstilling; På grunn av at tomten er utskilt tidligere vil bygningssjefen anbefale at byggemeldingen godkjennes på betingelse av at anmelderen får skriftlig tillatelse til å gå med kloakkuttrekket til naboens holveite. Det må anordnes 2-roms septiktank.

Vedtak; Innstillingen godkjennes.

I vedtaket av 19/10-65 står slik for 102/45:

Vedtak; På grunn av at tomten er utskilt tidligere vil bygn, sjefen anbefale at byggemeldingen godkjennes på betingelse av at anmelderen får skriftlig tillatelse til å gå med kloakkuttrekket til holveiten hos nabo. Det må anordnes 2 romms septiktank.

Opprinnelig "Avtale om ledningsføring i grunnen", for 102/45, er vedlagt søknaden som vedlegg Q4. Denne er datert 10/10-65, altså 9 dager før vedtaket om oppføring av bolig. Ansvarlig søker kaller dokument Q4 "Avtale om ledningsføring i grunnen" da det var slik man gjorde den gang. Dette må egentlig forstås som en tinglyst erklæring da kommunen den gang hadde denne myndighet og at dokumentet danner grunnlag for vedtaket og oppførelse av boligen.

Ledningstrase for vann- og kloakk befinner seg på pågjeldende tidspunkt, sør for eiendommen 102/54. Jfr. Situasjonsskart for eiendommen 102/54 fra 1965 hvor grense mot øst måler 14,5 m. Se også beskrivelse av arealoverførsel på neste side.

1985

I 1985 fremsendes rørleggermelding for begge matriklene. Rørleggermeldingene til begge boligene er signert Johs Gressgård den 18/3-85. Altså samtidig.

Ansvarlig søker forstår rørleggermeldingen slik at det da har vært gjort forbedringer av innholdet i "holveiten", dvs at man nå skiftet betongrør ut med PVC-rør.

Det er derfor en mer enn sannsynlig antakelse at disse to eiendommene samarbeidet om vann- og kloakkledningene, praktisk og økonomisk. Både ved oppførelsen av boligene i 1965-66 samt ved oppgradering av rørtype i holveiten i 1985.

Arealoverførsel

1998

Det overføres et areal på 227 m² fra 102/188 til 102/54. Det er på dette arealet vann- og avløpsledningene befinner seg.

Garasje/Tilbygg

2010-2012

Bjørnar Lindtner Storesund søker om og bygger garasje i tidsrommet 2010-2012. I kommunens arkiv, finner man blant annet brev fra advokat Ferkingstad datert 04/11-2010.

I brevet fra advokaten står bl a:

Bertrand Knutsen ble for en måneds tid siden oppsøkt av eier av gnr. 102, bnr. 54, Bjørnar Storesund som hadde med seg en naboerklæring vedrørende bygging nærmere nabogrensen enn 4 meter. Storesund opplyste at han hadde planer om å sette opp en liten frittliggende garasje med flatt tak som ville bli så lav at den ikke ville være til noen sjanse for eier av naboeiendommen, bnr. 45. Bertrand Knutsen så ikke noen problemer med en slik forespeilet liten garasje og han aksepterte derfor å underskrive erklæringen om at denne kunne plasseres 1 meter fra grensen til hans eiendom. Storesund hadde ingen tegninger som han kunne forevise på daværende tidspunkt og det var heller ikke i erklæringen angitt at det dreide seg om garasje. Derfor tilføyde Bertrand Knutsen på erklæringen at denne gjalt garasje og han tok også forbehold om at garasjen ikke måtte plasseres over vann- og kloakkledningene fra hans eiendom.

I det nabovarsel som nå er mottatt er vist noe ganske annet enn det som ble presentert for Bertrand Knutsen sammen med nevnte erklæring. Derfor er det rimelig klart at den avgitte erklæring ikke kan brukes i forhold til det som nå er nabovarslet.

Ansvarlig søker har tolket saksinformasjonen slik at garasje ble godkjent og bygget vel vitende om vann og avløpsledningenes plassering.

Naboen anmerker at det foregår en omregulering av vegsystemet i området. Hverken ansvarlig søker eller tiltakshaver er kjent med at slik omregulering foregår. Vi har ikke mottatt slik informasjon fra kommunen. Nabo anmerker videre at tiltakshavers vann- og avløpsledning ligger på hans eiendom og at "det finnes heller ingen avtale eller tinglyst rettighet for disse rørene." Ved søknad om oppføring av boligen i 1965, krever Bygningskontrollen at "søknaden anbefales godkjent på betingelse av at anmelder får skriftlig tillatelse til å gå med kloakkuttrekket til holveiten hos naboen", se vedlegg Q3. Avtale om ledningsføring i grunnen signeres av begge parter den 10/10-65, se vedlegg Q4. Antakeliger dette det eneste eksemplar av avtalen. Det var slik man gjorde på den tiden.

Nabo anmerker videre at kloakken blir merbelastet gjennom tilbygg. Vannforbruk følger personekvivalenter og ikke størrelse på bygning. Boligen vil fortsatt utgjøre en, - 1 -, boenhet.

Nabo anmerker videre at tiltakshavers vann- og avløpsledning kommer i konflikt i forbindelse med fremtidig

utbygging av nabos eiendom. Gjeldende reguleringsplan viser et vegsystem der hele naboens eiendom vil bli forsynt med adkomstveg.

Ansvarlig søker oppfatter merknaden som lite relevant i forhold til det omsøkte prosjekt.»

Kommunens vurdering:

Rettighet for ledninger

I dette tilfellet har eiendommen 102/45 stikkledninger over 102/23 og 102/54 fram til fellesledninger. På 102/45 står egen garasje plassert over både vann og spillvannsledningene. Garasjen/tilbygget på 102/54 er plassert over spillvannsledningen.

Vann- og avløpsledningene til eiendommen går via et privat ledningsanlegg til kommunalt ledningsnett. Ut fra historikken på eiendommene er det ikke åpenbart for kommunen at tiltakshaver ikke har en rett til å ha ledningene sine over naboeiendommene. En oppfatter det heller ikke slik at naboene bestrider dette i vesentlig grad, men ønsker at ledningene kan flyttes siden det nå skal graves og bygges allikevel. Vann- og avløpsledninger bør ikke overbygges, men dette er en etablert situasjon og de omsøkte tilbyggene vil ikke endre på dette forholdet. Kommunen har derfor ikke ingen hjemmel til å kreve omlegging av de ledningene som går over 102/54 og 102/23. Dette er et privatrettslig forhold som ordnes gjennom avtaler om håndtering av utgifter knyttet til ledningsanlegget og eventuelle problemer som kan oppstå.

Saken stiller seg imidlertid noe annerledes når det gjelder de ledningene som ligger på 102/45. Stikkledninger eies av den enkelte grunneier, som også har ansvar for at de fungerer. Her skal eksisterende garasje flyttes og det skal fundamenteres på nytt. Her bør tiltakshaver legge om ledningene slik at den nye garasjen ikke plasseres oppå ledningene igjen. Av den grunn anbefales det derfor at nærmeste ledning er minst 3 meter unna garasjen. Med en sikkerhetsavstand på 3 meter kan man enklere unngå problemer rundt reparasjoner eller vedlikehold av ledningene.

Anlegg som likevel må overbygges, bør legges i varerør, kulverter eller tilsvarende. Ved overbygging av mindre viktige ledninger kan det være tilstrekkelig å legge varerør i ny trasé for inntrekking av nye rør på et senere tidspunkt.

Bygging over eller nærmere ledningene kan imidlertid ikke nektes dersom eier insisterer på å gjennomføre prosjektet.

Overvann på naboeiendom

Taknedløp og overvann skal håndteres på egen eiendom og ikke ledes inn på naboeiendom, jfr. plan- og bygningsloven §§ 27-2 og 28-1 og TEK17 § 7-1.

Omregulering av vegsystem

Dette er en bebygd eiendom, som har en eksisterende privat atkomstveg. Tilbygg til bolig, som ikke medfører ny boenhet, utløser ikke krav til opparbeiding av regulert veg etter plan- og bygningsloven § 18-1. En eventuell reguleringsendring får derfor ikke betydning for dette tiltaket. Kommunen kan heller ikke se at tilbyggene og den endrete plasseringen av garasjen vil hindre gjennomføringen av planen.

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 ivare tatt.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

3.10.5 - Til- og påbygg/ ombygging annet > 50kvm	7550	1	7550
3.10.6 - Større garasjer etc. > 50 m2	7550	1	7550
3.18.2 - Mangelbrev	1090	1	1090
3.10.15 - %-tillegg for rammetillatelse (lovendring gir anledning til å velge ett-trinn. Flere trinn gir merarbeid for kommunen) 20%-tillegg	1510	2	3020
3.12.5 - Fravik fra teknisk forskrift	3000	1	3000

Totalt gebyr å betale	22210
------------------------------	--------------

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. 1019/23.

Med hilsen

Silvia May Stange
areal- og byggesakssjef

Ingvill Granodd
ingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Atle Storesund	Nornesvegen 2	4250	Kopervik
Bjørnar Lindtner Storesund	Longanesvegen 30	4250	Kopervik
Terje Olav Skeie	Nornesvegen 24	4250	KOPERVIK

Vedlegg:

Vedlegg:

Situasjonskart

Situasjonskart med reguleringsplan

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.