



Bygg-Start As
Hovedgaten 68B
4250 KOPERVIK

Dato: 17.08.2023
Dokumentnummer: 23/5161-5
Deres referanse:
Saksbehandler: Karl Inge Stumo

Tillatelse til tiltak - Takoppløft på eksisterende garasje - gnr. 15 bnr. 185 - Strandavegen 4

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Strandavegen 4	15	185		
Ansvarlig søker Bygg-Start As Hovedgaten 68B 4250 KOPERVIK	Tiltakshaver John Thomassen Boktavegen 9 4270 ÅKREHAMN			
Type tiltak/bygning Takoppløft garasje				

Vedtak

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

Dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse om utforming av garasjer er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Takoppløft garasje

Vilkår

- Garasje skal ikke benyttes til beboelse
- Utforming av takoppløft mtp materialbruk mm skal tilpasses bestående garasje

Søknad og saksopplysninger

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.
Strandavegen 4	15	185
Bebygd areal (BYA)	uendret m ²	
Bruksareal (BRA)	Øker med 6kvm loft	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon 31.05.2023.

Søknad om ansvarsrett som selvbygger

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Bygg-Start As	SØK Hele tiltaket PRO Ansvar jf. søknad UTF Ansvar jf. søknad	

Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplan
- Planformål: Bolig/forretning/kontor-bevaring

Avstander

- Avstand til nabogrense: 0 m

Lokalisering og høydeplassing

- Minste avstand til nabogrense skal være 0 meter.
- Det foreligger avstandserklæringer fra gbnr15 og gbnr. 315, 324 og 523. 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.

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 kommuneplanens bestemmelse om utforming garasjer



FASADE VEST

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.

Søknad er oversendt kommuneantikvaren og Kulturseksjonen hos Fylkeskommunen for uttale før vurdering dispensasjon:

Uttale kommuneantikvar:

Takopplett på garasjen er et mindre tiltak som ikke påvirker kulturmiljøet i særlig stor grad. Nye vinduer er foreslått med en utforming som passer til det eksisterende uttrykket.

Uttale Kulturseksjonen Fylkeskommunen:

Vi støtter kommuneantikvarens vurdering om at omsøkt pulttaksark er et mindre tiltak som i liten grad påvirker kulturmiljøet, og at nye vinduer synes godt tilpasset bygningen. Fylkesdirektøren ser ellers at tiltaket og omsøkte endringer er lite beskrevet i saksoversendelsen. Kommunen bør ved en tillatelse sørge for at føringene i reguleringsplanens § 58 blir tilstrekkelig ivaretatt – særlig gjelder dette i forhold til valg av kledning og taktekking på arken, eventuelle takrenner, vindustype, listverk og annen detaljering.

Saksbehandlers kommentar til uttale :

Det blir stilt vilkår til at endringen skal tilpasses bestående bygg.

Søkers begrunnelse:

Da garasjen i sin tid ble oppført var vi i kontakt med daværende kommuneantikvar Lars Tveit for veiledning og utforming av garasjen. Gjennom samtaler med Tveit ble det tidlig klart at garasjen måtte tilpasses eksisterende bebyggelse i best mulig grad. Et av forslagene fra vår side var ta koppløft som samsvarte med andre bygninger i området. Kommuneantikvaren mente at dette ville være en god tilpassing til miljøet i området.

Vi er innforstått med at gjeldene kommuneplan ikke åpner for ta koppløft på nye garasjer. Søkt tiltak er ikke et nybygg, men en eksisterende garasje med godkjent takoppløft.

Når det nå søkes om takoppløft på takflaten på motsatt side {sørsiden) mener vi at dette er i tråd med de føringene som gjaldt når vi bygde garasjen. Søkt takoppleft vil ikke endre på garasjens karakter, og det vil gli naturlig inn i det eksisterende bygningsmiljøet i området.

Håper dispensasjon kan gis på dette grunnlag.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt:

Hensynet bak bestemmelser om utforming garasjer er hovedsakelig at estetiske hensyn ivaretas, samt at garasjenes estetiske uttrykk samsvarer med bruken. Garasjen har takoppløft fra før og tiltaket vil i liten grad endre garasjens estetiske uttrykk, hensynene bak bestemmelsen anses ikke vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Ulempene ved dispensasjon er i hovedsak at garasjens estetiske uttrykk i noe større grad ikke gjenspeiler byggets funksjon, ulempene anses som små da garasjen allerede har takoppløft og den totale estetiske virkningen av bygget endres lite. Fordelene er i hovedsak tiltakshavers som får utvidet bruksareal på garasjeloft. Det anses også som en fordel at tiltaket får garasjen til å samsvare bedre med øvrig bebyggelse, det er et sentrumsområde i åkra med tett bebyggelse og boligene har typisk 1-2 takoppløft/takark, se luftfoto under som viser at nærliggende boliger har 1-2 takoppløft/takark.



Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at vilkårene i Pbl §19-1 er ivaretatt og dispensasjon gis.

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
3.10.4 - Til- og påbygg/ombygging/annet <50kvm	5450	1	5450
3.12.3 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	7800	1	7800

Totalt gebyr å betale	13 250
------------------------------	---------------

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. 1134/23.

Med hilsen

Silvia May Stange
areal- og byggesakssjef

Karl Inge Stumo
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

John Thomassen

Boktavegen 9

4270

ÅKREHAMN

Vedlegg:

Gnr. 15, bnr. 185 - uttalelse fra Rogaland fylkeskommune

Situasjonsplan

Tegning - Ny fasade

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.