



Bygg-Start As
Fotvegen 15
4250 KOPERVIK

Dato: 30.08.2023
Dokumentnummer: 23/7422-2
Deres referanse:
Saksbehandler: Karl Inge Stumo

Tillatelse til tiltak - Påbygg, endring av loftsplan - gnr. 13 bnr. 154 - Årabrotvegen 19

Adresse Årabrotvegen 19	Gårdsnr. 13	Bruksnr. 154	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Bygg-Start As Fotvegen 15 4250 KOPERVIK	Tiltakshaver Andrea Håkonsen Gjerdestykket 6 4270 Åkrehamn			
Type tiltak/bygning Påbygg				

Vedtak

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

Dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse om avstand til kommunal veg er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Rivning deler av tak, påbygg.

Det gis fritak fra deler av krav i TEK jf saksutredning.

Søknad og saksopplysninger

Adresse Årabrotvegen 19	Gårdsnr. 13	Bruksnr. 154
Bebygd areal (BYA)	uendret m ²	
Bruksareal (BRA)	52 m ² 2.etasje/loft	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 09.08.2023



Søknad om ansvarsrett

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

Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplan
- Planformål: bolig
- Utnyttingsgrad: 50% omsøkt 10%
- Møne- og gesimshøyde: 8m omsøkt ca 7m
- Takform: Flatt

Avstander

- Avstand til nabogrense: 6,5 m
- Avstand til nærmeste bygning: ca 15m

Lokalisering og høydeplassing

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

Unntak fra enkelte bygningstekniske krav

Det søkes som mindre fritak fra krav i TEK:

Nytt påbygg vil bygges etter satte energi krav med vinduer og balkongdør med lav U-verdi.

Overganger tilstrebes utført med satte krav, men nåværende bolig vil kunne bli med et avvik i forhold til TEK energikrav. Hele boligen vil bli tilført bedre vindtetting og bli etterisolert. Flere vinduer vil også bli skiftet ut med nye og da med lav U-verdi. Boligen vil etter søkt tiltak fremstå med en mye bedre u-verdi og lufttetthet en nåværende, men å tilføre hele boligen til satte TEK energikrav vil bli vanskelig og medføre en kostnad som ikke tilsvarer gitt energi effekt.

Det gis fritak som omsøkt jf Pbl § 31-4, omsøkte påbygg kombinert med etterisolering, oppgradert vindtetting og bytting av vinduer vil gi en bolig med betraktelig lavere energibruk pr.kvm enn dagens bolig.

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 bestemmelser om minst 10m til senter kommunal veg der det ikke er byggegrense i plan.

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.

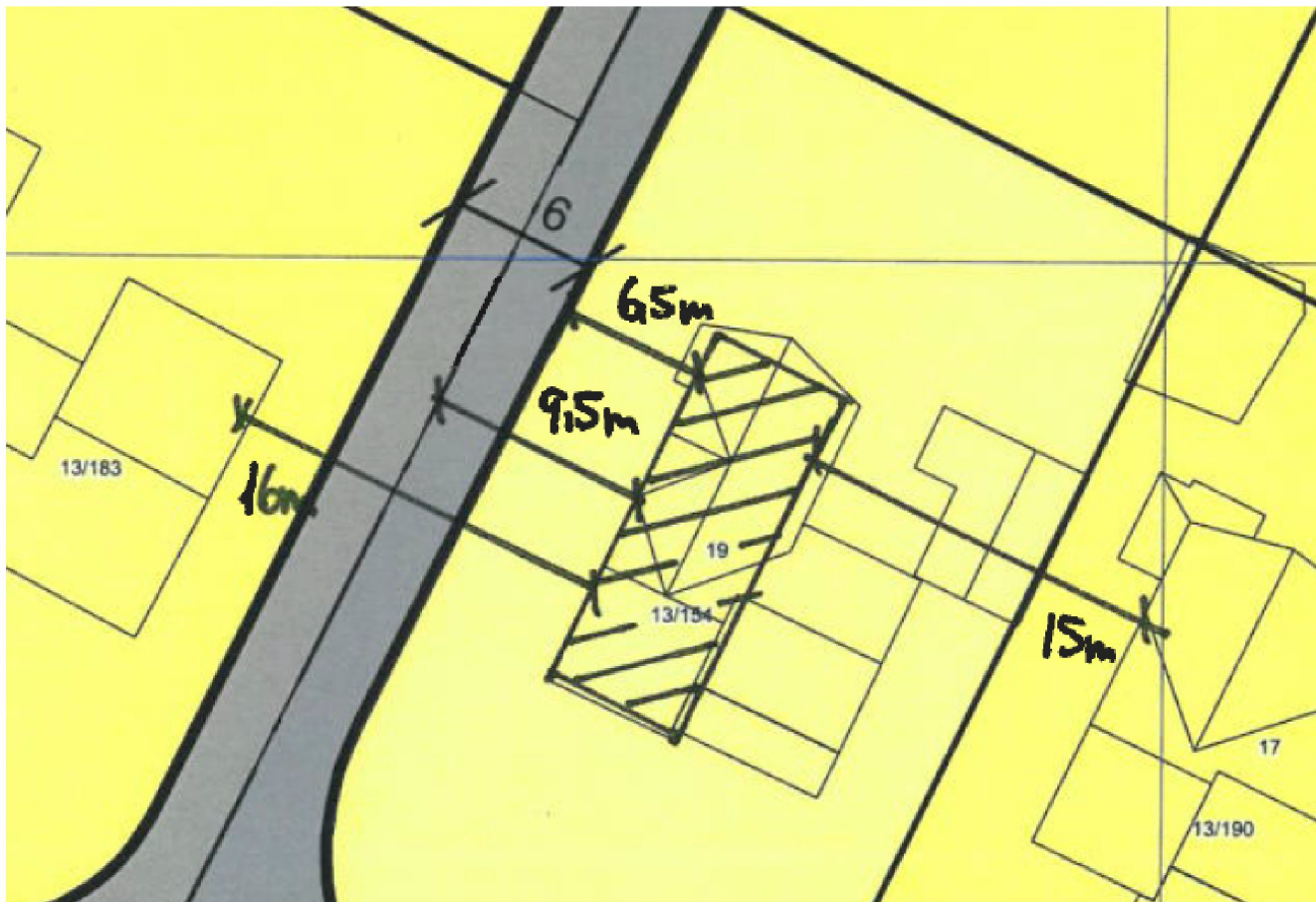
Begge disse vilkårene må være oppfylt for at kommunen kan gi dispensasjon.

Søkers begrunnelse:

Det er ikke vist byggelinjer eller siktlinje i reguleringskartet. Om det hadde vært lagt bygge og siktlinjer inn på reguleringskartet ville boligen med sin avstand på 9,5 m til Storhaugvegen og omkring 20 m til Årabrotvegen vært godt innenfor reguleringsbestemmelsene. Boligen skal som nevnt i nabovarselet ikke endres i størrelse BYA, og da forblir avstanden til vei også uendret. Boligen ligger plassert med god avstand til krysset Årabrotvegen – Storhaugvegen og gir med dette «store» siktsoner og svært gode siktforhold. Tiltaket endrer heller ikke på forholdene ved brøyting eller vedlikehold av veinettet.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt:

Hensyn bak bestemmelsen er i hovedsak å ivareta trafikksikkerhet, sikre areal til vedlikehold og evt. utvidelse av veg/fortau. Påbygg plasseres på del av eksisterende bolig med ca 9,5 m uendret avstand til senter veg og og hensynene bak bestemmelsen eller lovens formålsbestemmelse anses ikke vesentlig tilsidesatt.



Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Ulemper ved dispensasjon fra byggegrense veg er i hovedsak konsekvenser for drift og bruk av veg. Ulempene knyttet til drift og bruk anses som svært små-vegen er opparbeidet og det er ca 6.5 meter fra bolig (og nytt påbygg) til vegkant. Fordelene er at tiltakshaver får utnyttet tomten sin som ønsket.

Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at kravene i Pbl §19-2 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
3.12.5 - Fravik fra teknisk forskrift	3000	1	3000
3.10.5 - Til- og påbygg/ ombygging annet > 50kvm	7550	1	7550
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			16 250

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. 1214/23.

Med hilsen

Silvia May Stange
areal- og byggesakssjef

Karl Inge Stumo
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Andrea Håkonsen

Gjerdestykket 6

4270

Åkrehamn

Vedlegg:

Situasjonsplan

Tegning ny plan

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.