



Bygg-Start As

Dato:

13.12.2023

Hovedgaten 68B

Dokumentnummer: 23/3869-6

4250 KOPERVIK

Deres referanse:

Saksbehandler: Ingvill Granodd

Tillatelse til tiltak - Tilbygg på bolig med fasade endring - gnr. 61 bnr. 164 - Melstokkevegen 6

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Melstokkevegen 6	61	164		
Ansvarlig søker Bygg-Start As Hovedgaten 68B 4250 KOPERVIK	Tiltakshaver Martin Landa Sunnanå Melstokkevegen 6 4250 KOPERVIK			
Type tiltak/bygning				
Til-/påbygg/hovedombygging/ bolig				

Vedtak

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

Unntak fra TEK17 er gitt med hjemmel i pbl. § 31-4.

Martin Sunnanå er godkjent som selvbygger.

Følgende tiltak er godkjent:

- Hovedombygging av bolig

Vilkår

- Avfallsplan skal finnes i foretaket.
- Takutspring og taknedløp skal holdes inne på egen eiendom. Takvann og overflatevann skal ikke ledes inn på naboeiendom eller ut i offentlig veg.
- Krav i forbindelse med avkjørsel fra offentlig veg skal etterkommes. Se om avkjørsel i saksutredningen.
- Parkering og sнопlass skal opparbeides på egen eiendom.
- Det skal monteres husnummerskilt på bygningen. Skiltet skal være lett synlig.
- Bygningsdel som kommer nærmere nabogrense enn 4 m skal utføres slik at brannspredning hindres, jfr. teknisk forskrift TEK17.
- Bygningen skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak.
- Innredning av kjeller til hoveddel er et søknadspliktig tiltak.

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan ikke gis før følgende vilkår er oppfylt:

- Det skal foreligge godkjent rørleggermelding med tilhørende ferdigmelding.

Søknad og saksopplysninger

Adresse Melstokkevegen 6	Gårdsnr. 61	Bruksnr. 164
Bebygd areal (BYA), tilbygg	96 m ²	
Bruksareal (BRA), totalt etter ombygging	322 m ²	
Vann	Kommunalt vannverk	
Kloakk	Kommunalt avløpsanlegg	
Installert pipe	Ja	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på situasjonsplan med journaldato 27. juni 2023.

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon med journaldato 26. april 2023.

Søknad om ansvarsrett

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

Plangrunnlag

- Plantype: Reguleringsplan
- Planformål: Bolig
- Utnyttingsgrad: 25 %
- Mønehøyde: 8 m, omsøkt 8 m
- Takform: Saltak

Lokalisering og høydeplassering

- Minste avstand til nabogrense skal være 2 meter.
- Det foreligger avstandserklæringer fra 61/165. Avstandserklæringer bør tinglyses.
- Høyden på topp grunnmur skal være som topp eksisterende grunnmur. Høyden kan justeres opp eller ned 30 cm av kommunens tilsyn på plassen.

Dette tiltaket krever utstikking av plassering i plan og høyde.

- Tiltaket skal plasseres i samsvar med godkjent situasjonskart og fastsatt høyde topp grunnmur.
- 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 og plassering.

Unntak fra enkelte bygningstekniske krav

Tiltakshavers begrunnelse:

«Hele tiltaket bli bestrebet utført etter satte TEK17 krav. Dvs at eksisterende del av bolig også vil bli tilført kvaliteter som tilsvarer TEK17 krav, men det er et punkt hvor det kan bli et mindre avvik. Dette gjelder overgang mellom eksisterende mur og yttervegg (i tre) i nordvest. Her kan ikke vegger rives og da blir det ikke mulig å tilføre TEK17 utførelse. Det vil bli utført bøtende tiltak så godt som mulig i nevnte overganger. Andre yttervegger på nåværende bolig vil bli innervegger og da er dette ikke en utfordring.»

Kommunens vurdering:

I medhold av plan- og bygningsloven § 31-4 gis det unntak fra krav om tetthet og energi ved et begrenset punkt mellom eksisterende mur og yttervegg i nordvest, da dette vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø.

Nabovarsling

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

Eier av 61/165 har følgende merknad:

«Ut frå situasjonsteikning vedlagt nabovarselet, så er bygging av bolig planlagt rundt 2 meter frå tomtegrensa.

Ettersom bygging av bolig er planlagt under 4 meter frå tomtegrensa så tar eg det som ein sjølvfølge at byggherre tar all ansvar og kostnadar knyta til branntekniske krav til bolig som vart oppført nærmare enn 4 meter til tomtegrensa.»

Ansvarlig søkers kommentar:

«Det påpekes av nabo i nord om at det avklares vedr. søkt tiltak sin nærhet til grense. Det er derfor innhentet avstandserklæring fra denne naboen som ligger vedlagt i søknaden.»

Kommunens vurdering:

Merknad er tatt til følge.

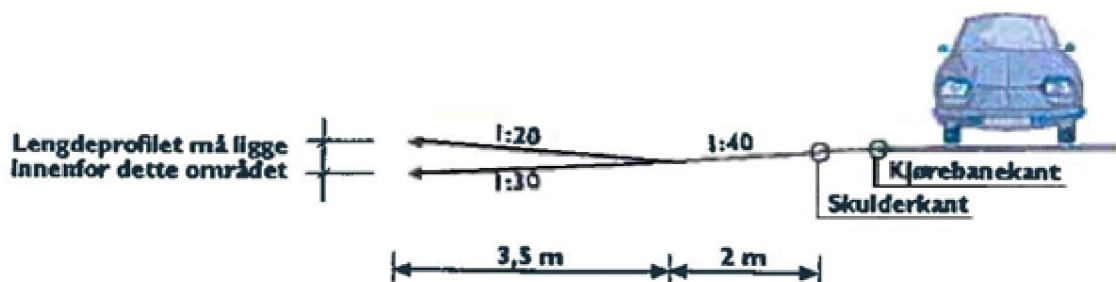
Tillatelse etter annet lovverk

Avkjørsel er godkjent av kommunen med hjemmel i veiloven §§ 40-43. Se vedlegg.

Kommunens samferdselssektor har stilt følgende vilkår:

Karmøy kommune har etter en samlet vurdering av vegtekniske- og trafikksikkerhetsmessige forhold satt følgende vilkår for tillatelsen:

1. Tillatelsen gjelder for følgende formål: Ny avkjørsel fra kv. 1778 Melstokkevegen til eiendom gnr. 61 bnr. 164.
2. Eier eller brukeren av avkjørselen som tillatelsen gjelder for, har ansvar for at frisikten og andre krav til avkjørselen til enhver tid er oppfylt, jf. vegloven § 43. Dersom dette ikke skjer, kan avkjørselstillatelsen bli trukket tilbake og avkjørsel om nødvendig stengt.
3. Dersom det er etablert overvannsgrøft i sidearealet til vegen, skal det anlegges minimum 6 ' kjøresterkt rør, i tilstrekkelig lengde, under avkjørselen
Avkjøringsstillatelsen gjelder kun tilknytningspunktet til kommunal veg.
4. Avkjørsel skal plasseres vinkelrett på kommunal veg.
5. Det er ikke tillatt å lede overvann fra privat eiendom til kommunal veg eller vegens sidearealer/tekniske anlegg uten tillatelse fra kommunal vegmyndighet.



6. Langs ytterkurve atkomstveg skal det etableres en fysisk sikring mellom eiendommen og Melstokkevegen for å hindre kjøring utenom avkjørsel/ over fortau.
7. Det er ikke tillatt å parkere i frisktsonen
8. Eksisterende adkomstveg skal stenges for gjennomkjøring.

Bruker/eier av gnr. 61 bnr. 164 må følge de vilkår som er satt i denne avkjørselstillatelsen.

Privatrettslige forhold med hensyn til nabo- og eiendomsforhold knyttet til bruk og opparbeidelse av avkjørsel, frisktsoner og adkomstveg, må søker selv ivareta og innhente rettigheter til.

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

Eksisterende bolig er SEFRAK-registrert. Søknaden er oversendt Rogaland fylkeskommune for uttalelse, men de har ikke svart innen fristen. Eiendommen er ikke regulert til bevaring. Kommuneantikvar har gitt følgende uttalelse:

«Bolighuset har i følge Sefrak-registeret byggekode 181 (første kvartal av 1800-tallet) Eksteriøret er nytt. Konstruksjonen er etter all sannsynlighet bevart. Sefrak-materialet beskriver at tømmeret har merker etter flytting, og kan derfor ha høyere alder. I evalueringen av Sefrak-materialet har kommuneantikvaren plassert bygningen i kategori B, alder. Dette betyr lav verneverdi, og vi har derfor i utgangspunktet ingen innvendinger mot omsøkt tiltak. På grunn av alderen må saken oversendes fylkeskommunen for uttale jf. kulturminnelovens § 25 -som gjelder riving eller vesentlig endring av bygninger eldre enn 1850.

Nåværende eiere har gjort en flott innsats for å tilpasse husets uttrykk til en eldre tidsperiode. Forslag til nytt hus vil etter vår mening forringe den historiske verdien som huset i dag representerer. Ideelt sett kunne man sett for seg at bygningskroppen fikk leve videre som den er, og at behov for mer areal kunne løses med et større nybygg/tilbygg, kanskje i form av en "gjenoppbygget" løe, med forbindelse mellom.

På bakgrunn av plassering i kategori B, alder har vi ingen ytterligere kommentarer til tiltaket.

<https://tidsmaskinen.no/p/5518f358cf7cdccf588b456d>

(lenke med eldre foto av gården)»

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
3.16.1 - Søknad om ansvar - Selvbygger	2600	1	2600
3.10.1 - For bygg med én boenhet	16900	1	16900

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
3.18.2 - Mangelbrev	1090	1	1090
3.12.5 - Fravik fra teknisk forskrift	3000	1	3000

Totalt gebyr å betale	23590		
------------------------------	--------------	--	--

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. 1417/23.

Med hilsen

Silvia May Stange
areal- og byggesakssjef

Ingvill Granodd
ingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Martin Landa Sunnanå	Melstokkevegen 6	4250	KOPERVIK
Vidar Andre Landa Sunnanå	Vågetunet 41	4262	AVALDSNES

Vedlegg:

Uttale samferdsel - ny avkjørsel
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.
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.