



Kvala Arkitekter As

Vestheimvegen 49

4250 KOPERVIK

Dato: 30.11.2023

Dokumentnummer: 23/9268-7

Deres referanse:

Saksbehandler: Kine Knudsen

Tillatelse til tiltak - Enebolig - gnr. 140 bnr. 273 - Torvastadvegen 568

Adresse Torvastadvegen 568	Gårdsnr. 140	Bruksnr. 273	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Kvala Arkitekter As Vestheimvegen 49 4250 KOPERVIK	Tiltakshaver Odd Bjarne Viken Lundevegen 40 4260 TORVASTAD			
Type tiltak/bygning Tilbygg, fasade- og bruksendring / enebolig				

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Dispensasjon fra formål LNF i kommuneplanens arealdel, jf. pbl. § 11-6, er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Tilbygg 1: garasje i underetasje, hagestue og utvidelse av terrasse i hovedetasje
- Tilbygg 2: overbygd inngangsparti
- Fasadeendring
- Bruksendring: fra bod til soverom

Kommunen godkjenner Odd Bjarne Viken 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.

Søknad og saksopplysninger

Adresse Torvastadvegen 568	Gårdsnr. 140	Bruksnr. 273
Bebygd areal (BYA), eksisterende Bebygd areal (BYA), tilbygg 1 Bebygd areal (BYA), tilbygg 2	180 m ² 32,7 m ² 7,2 m ²	
Bruksareal (BRA), eksisterende Bruksareal (BRA), garasje Bruksareal (BRA), hagestue og inngangsparti	Underetasje: 107,4 m ² og hovedetasje: 114,8 m ² 27,2 m ² 17,7 m ² + 7,2 m ²	

Tegningsdokumentasjon

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

Søknad om ansvarsrett som selvbygger

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Kvala Arkitekter As	SØK Hele tiltaket	1
Personlig ansvarsrett	PRO Ansvar jf. søknad	1
Personlig ansvarsrett	UTF Ansvar jf. søknad	1

Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplan
- Planformål: LNF
- Utnyttingsgrad: 200 m², omsøkt: 219,9 m²

Lokalisering

- Minste avstand til nabogrense skal være 5,5 meter.

Dette tiltaket krever ikke utstikking av plassering i plan.

- Tiltaket skal plasseres i samsvar med godkjent situasjonskart.
- Ingen deler av tiltaket skal komme nærmere offentlig vann- eller avløpsledning eller gassledning enn 4,0 m. Ved tvil må kommunen kontaktes.

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 formål LNF i kommuneplanens arealdel, jf. pbl. § 11-6 og er avhengig av dispensasjon for å få tillatelse.

Søkerens begrunnelse

Søkerens begrunnelse, mottatt 06.10.23:

«Økning i BYA vil være et overbygg ved inngangspartiet, som er et åpent overbygd areal, og en mindre utvidelse av terrassen mot sør-vest. Totalt gir dette en økning av BYA på 15,2m².

Eksisterende trapp ved inngangspartiet utvides noe og gir plass for ny dør/ inngang til vaskerom. Det etableres samtidig takoverbygg på søyler over trapp og inngangspartiet. Arealet vil være et åpent overbygd areal på 7,2m² og er plassert i gårdsrommet.

Det etableres hagestue på deler av eksisterende terrasse (over garasjen) og i den forbindelse utvides terrassen med 1,2m mot sør og vest for å sikre hensiktsmessig bruk av terrassen. Utvidelsen utgjør 8m² og vil på lik linje med overbygd inngangsparti bli etablert i gårdsrommet og delvis på det som i dag er plen/ hage.

Omsøkte tiltak er av beskjedne størrelse og vil være justeringer og tilpasninger av eksisterende bolig. Tiltakene er en del av en større rehabilitering, som bidrar til en vesentlig oppgradering av boligen, hvor man i større grad ivaretar dagens tekniske krav samt får en langt mer energieffektiv bolig. Dette vil være klare samfunnsnyttige fordeler og så lenge verken landbruk-, natur- eller friluftshensyn er berørt vil fordelene med dispensasjon være klart større enn ulempene.

Vilkår for å gi dispensasjon i pbl §19-2 er dermed oppfylt.»

Til orientering:

Garasjen på 27,2 m² ble oppgitt som eksisterende bebygd areal, men er oppført uten tillatelse. På bakgrunn av dette ble søknaden endret til å omfatte garasjen.

Søkerens begrunnelse, mottatt 26.10.23:

«Økning i BYA vil dermed være noe større enn oppgitt tidligere, hvor økning nå utgjør 39,9m². Overbygd inngangsparti er uendret og utgjør 7,2m², mens omsøkt tilbygg utgjør 32,7m². Carport/garasjen er etablert under terreng og under det arealet som var vist som terrasse på opprinnelige tegninger. Vi vurderer ikke endringen til i særlig grad påvirke tidligere omsøkt dispensasjon og viser til opprinnelig søknad.»

Uttalelser fra øvrige myndigheter

Uttale fra Statsforvalteren i Rogaland:

«Av hensyn til de nasjonale ansvarsområdene som Statsforvalteren er satt til å ivareta gjennom plan- og bygningsloven, har vi ikke merknader til denne konkrete saken.»

Uttale fra Rogaland fylkeskommune:

«Tiltaket berører primært lokale forhold, og vi har derfor ingen merknader.»

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.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt:

De generelle hensyn bak at et område avsettes til LNF-formål er å ivareta landbruksproduksjon og/eller sikre naturområder med spesielle naturkvaliteter og/eller spesiell betydning for friluftslivet. Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygget, eller bare bebygget i tilknytning til landbruket og for bruk av området til friluftsliv.

Omsøkt tiltak gjelder en opparbeidet boligeiendom som i sin helhet er privatisert. Det er følgelig ingen landbruks-, natur- eller friluftshensyn knyttet til eiendommen. Kommunen vurderer ikke hensynet bak bestemmelsen som vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Ulempene ved å gi dispensasjon fra LNF-formål er i hovedsak negativ innvirkning på landsbruks-, natur- og friluftshensyn. Ulempene ved omsøkt tiltak anses imidlertid som små, da tilbyggene knytter seg til eksisterende bolig på opparbeidet tomt.

I LNF-områder åpner kommuneplanen for bolig inntil 200 m² og frittliggende garasje inntil 70 m². Dette gir en samlet BYA på 270 m². Omsøkt tiltak gjør at boligen får en samlet BYA på 219,9 m², hvor garasjen utgjør 27,2 m². Det er en fordel å ha garasjen som en del av boligen, da frittliggende garasje opptil 70 m² ville gitt større

fotavtrykk. Det er videre en fordel at tiltakshaver får en mer tidsriktig bolig som dekker deres behov. Kommunen anser fordelene ved å gi dispensasjon som klart større enn ulempene.

Samlet vurdering

Kommunen anser eiendommen som ferdig utbygd ved denne dispensasjonen, og det kan derfor ikke påregnes tillatelse til frittliggende garasje. Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at vilkårene er oppfylt, jf. pbl. § 19-2, og det gis dispensasjon.

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
3.10.5 - Til- og påbygg/ ombygging annet > 50kvm	7550	1	7550
3.9.6 - § 20-4 e. Andre mindre tiltak	3830	1	3830
3.16.1 - Søknad om ansvar - Selvbygger	2600	1	2600
3.12.2 - Dispensasjon fra: Plankrav, byggeforbud §1-8 eller kommuneplan. Gjelder i uregulert område eller områder med plankrav eller som krever uttalelse fra andre myndigheter	15600	1	15600

Totalt gebyr å betale	29 580
------------------------------	---------------

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. 1718/23.

Med hilsen

Silvia May Stange
areal- og byggesakssjef

Kine Knudsen
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottaker:

Odd Bjarne Viken	Lundevegen 40	4260	TORVASTAD
------------------	---------------	------	-----------

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune	Postboks 130 Sentrum	4001	STAVANGER
Statsforvaltaren i Rogaland	Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER

Vedlegg:

Situasjonsplan_revA

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.