



Bygg-Start AS
Hovedgaten 68B
4250 KOPERVIK

Dato: 08.12.2022
Dokumentnummer: 21/9155-10
Saksbehandler: Birthe Smistad

Endringsvedtak - Tilbygg bolig - gnr. 1 bnr. 7 - Salvøyvegen 145

TILLATELSE TIL ENDRING

etter Plan- og bygningsloven § 21-4

Tillatelsen det søkes om avvik eller endring fra	
JP ID: 18/2228-4	Dato: 06.06.18

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Salvøyvegen 145	1	7		
Tiltakshaver Trond Ingvar Thorsen Salvøyvegen 126 4276 VEAUVÅGEN				
Delegert saksnummer: 1953/22				
Endringens art Endret størrelse veranda/atkomst til bolig				

Vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-4 godkjennes søknaden, med;

- tegninger, mottatt dato: 29.11.22
- situasjonsplan, mottatt dato: 29.11.22

Tidligere godkjente tegninger utgår.

Endringen gjelder: Endret adkomstområde med utvidet veranda i fasade nord. Endringen gjelder at terreng ikke er hevet mer enn en normal tilpassing av vei/adkomst område i nord og da vil adkomst inn til bolig ha behov for en veranda med trapp. Østre del er lik tidligere søkt veranda med rekkverk, men midtre del og vestre del er utvidet (ca 20 m²). Samlet sett er dette området på ca 48 m². Dekke på midtre og vestre veranda del vil ha en høyde på ca 1-1,2 m.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra samme lovs § 12-4, rettsvirkning av reguleringsplan, herunder § 41 om utnyttingsgrad. Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at dispensasjon er gitt, faller dispensasjonen bort.

Vilkår

Det skal settes opp en ikke-overkjørbar rabatt i eiendomsgrense mot nord, som ivaretar frisikt, og som gir adkomst fra øst. (Se vedlagt kart som illustrasjon.)

Videre gjelder vilkår i tillatelsen av 06.06.18 gjelder også for endringsvedtaket.

Det er ikke merknader til søknaden.

Sektor areal og byggesak behandler denne sak etter myndighet tildelt sektoren.

Beliggenhet og sokkelhøyde

Tiltakets minste avstand til nabogrense skal være 0,8 meter.

Det foreligger avstandserklæring: Gbnr. 1/27 og 1/186. Avstandserklæringer bør tinglyses.

Dette tiltak krever ikke utstikking av beliggenhet i plan og høyde, forutsatt at nøyaktig trasé for grense mot nabo er kjent.

Det forutsettes at ingen deler av tiltaket kommer nærmere gassledning eller offentlig vann- eller avløpsledning enn 4,0 m. Ved evt. tvil må det tas kontakt med VAR-avdelingen.

Opplysninger om byggesaken

Arealplan

Regulering	: 2082 - Salvøy
Formål	: Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Grad av utnyttelse	: 40 %
Gesimshøyde	: 8 m

I søknad:

Veranda

Bebygd grunnflate	: ca 48 m ²
Grad av utnyttelse	: 57 %

Avstand

Nabogrense	: 0,8 m
Nærmeste bygning	: 6,5 m

Tiltakets konsekvenser for naturmangfoldet og miljømessige konsekvenser

Tiltaket plasseres på areal som har vært til dels bebygd og til dels opparbeidet. Tiltaket vil ikke berøre særlige naturinteresser. Det vurderes at tiltaket ikke vil medføre negative miljømessige konsekvenser. Dette er en bebygd boligeiendom og tiltaket har ingen konsekvenser for naturmangfoldet.

Dispensasjoner

Tiltaket er i strid med reguleringsplan hva gjelder utnyttingsgrad og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Det følger av pbl. § 19-2 at «kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov.» Det følger videre av pbl. §19-2 at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensyn i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse:

«Før vi søkte om tiltaket så hadde boligen et tilbygg mot nord, adkomst/trapp, altan over betongbod/tank og levegger med utv. bod. Samlet BYA den gang på bolig med sjøhusdel og nevnte tiltak i nord utgjorde ca 50-53 % av tomtens areal.

Ved opprinnelig søkt tiltak (ombygging bolig) så ville BYA bli redusert. Siden eier prioriterte et godt adkomstområde på nordsiden av boligen hvor dette ble lavere enn søkt så måtte det anlegges en adkomst veranda i nord. Viser til innsendt endringssøknad.

Som det er utført så vil det bli samme høyde på terreng som ved sideliggende eiendommer og det vil en bredere (lavere) adkomst til parkeringsplass. Dette terrenget kunne vært satt høyere som i søknad og da ville ikke adkomstveranda vært høyere enn 50 cm og da ikke beregnbar BYA.

Slik som situasjonen er nå så vil utnyttingsgrad bli på 57 %. Bestemmelser for området er delt mellom flere arealformål og da med ulik utnyttingsgrad. Bolig har 40 % og sjøbod/naust har 80 %. Det er nærliggende

eiendommer med boliger som er i samme situasjon hvor utnyttelsesgrad er høyere enn 40 %. Fordelene mener vi er så store ved at adkomstveranda også kan brukes som et uteområde som er tilpasset bruk av boligen og at adkomst/parkering vil få en god løsning. Utnyttelsesgraden vil ikke bli noe særs høyere enn hva den var før tiltaket ble påbegynt.

På dette grunnlag får saksbehandler vurdere om denne dispensasjonssøknad er nødvendig i saken eller om tidligere bruk/utnyttelse er førende i denne vurderingen.»

Kommunens begrunnelse for å gi dispensasjon fra regulert utnyttingsgrad.

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensyn bak bestemmelser om utnyttelsesgrad er i hovedsak å begrense størrelsen på et prosjekt av hensyn til belastningen på omgivelsene, samt ivareta gode uteoppholdsareal på tomte.

Overskridelsen er på 17 %, og isolert er dette mye. Men når man vurderer konkret opp mot hva tiltaket gjelder, her utvidet veranda for adkomst, og det faktum at man ikke hevet terrenget som først søkt om som gjør at man får en veranda høyere enn 0,5 m fra bakken, så får man økt BYA, men uten at dette gjelder større bolig/oppholdsrom. Veranda er som en erstatning for opparbeidet areal foran boligen og kommunen kan ikke se at omsøkt tiltak og dispensasjon vil føre til en økt belastning på omgivelsene. Verandaen opptar et større areal av tomten, men kommunen mener likevel at det er tilstrekkelig gode uteoppholdsareal på nordsiden av eiendommen, da medregnet denne nye verandaen. Selv om overskridelsen er av et visst omfang finner kommunen at hensynet bak bestemmelsen likevel ikke blir vesentlig tilsidesatt

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

En utnyttingsgrad på 40 % er vanlig for boligeiendommer, og skal være tilstrekkelig. Fordelene her er at man unngikk videre terrengjustering utover det som var naturlig i forhold til naboeiendommer. Samtidig som uteoppholdsareal ikke blir negativt påvirket. Parkering er også ivaretatt. Ulempene er at man får desto større bebyggt areal, og i så måte vurderes eiendommen fullt utbyggt med omsøkt endring.

Kommunen mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt, jf. pbl. § 19-2 (2). Forholdene ved eiendommen og søknaden er videre vurdert dithen at det ikke er ment å sette presedens for økt utnytting enn det som følger av plan. Dette fordi det omhandler veranda og ikke annen bygning/rom og fordi terrenget fordret en slik løsning. Istedenfor å heve terrenget har man valgt å anlegge veranda som en bedre løsning. Kommunen finner derfor at det kan gis dispensasjon jf. § 19-2 (1) og det gis derfor dispensasjon.

Visuelle kvaliteter

Lovfestede estetiske krav er ivaretatt.

Varighet og klageadgang

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken. Ønskes tiltaket endret, må endringene søkes særskilt som endring av tillatelse og endringen må være godkjent før den gjennomføres.

Klagefristen er tre uker

Tillatelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av parter i saken. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Sektor areal- og byggesak har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 1953/22.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Birthe Smistad
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Trond Ingvar Thorsen

Salvøyvegen 126

4276

VEAVÅGEN

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.