



Roger Myge  
Monsavikvegen 6  
4250 KOPERVIK

Dato: 08.09.2022  
Dokumentnummer: 22/7532-2  
Saksbehandler: Birthe Smistad

## Tillatelse til tiltak - tilbygg til bolig - gnr. 64 bnr. 1473 - Monsavikvegen 6

<b>Adresse</b> Monsavikvegen 6	<b>Gårdsnr.</b> 64	<b>Bruksnr.</b> 1473	<b>Festenr.</b>	<b>Seksjonsnr.</b>
<b>Tiltakshaver</b> Roger Myge Monsavikvegen 6 4250 KOPERVIK				
<b>Type tiltak/bygning</b> Tilbygg / Garasje				

### Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Dispensasjon fra samme lovs § 12-4, rettsvirkning av reguleringsplan, herunder utnyttingsgrad, er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Tilbygg til bolig, garasje med bod.

### Vilkår

- Boder/lekehytter på eiendommens sørvestre del skal være fjernet før ferdigattest.

### Søknad og saksopplysninger

Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett.

<b>Adresse</b> Monsavikvegen 6	<b>Gårdsnr.</b> 64	<b>Bruksnr.</b> 1473
<b>Bebygd areal (BYA) eksisterende</b>	130,2 m <sup>2</sup>	
<b>Bebygd areal (BYA) tilbygg</b>	48,4 m <sup>2</sup>	
<b>Antall etasjer</b>	1	
<b>Takform/vinkel</b>	Saltak, 37°	
<b>Grad av utnyttelse</b>	34,6 %	
<b>Atkomst</b>	Ingen endring	
<b>Overvann</b>	Avløpssystem	

### Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 23. august 2022 med journaldato 24. august 2022.

## Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan 389 – Torvvika, Kopervik
- Planformål: Bolig, frittliggende (B2)
- Grad av utnytting: 30 %
- Mønehøyde: 5 m jf. kommuneplan pkt. 5.15. d)
- Kommunedelplan: 673 - Kopervik

## Avstander

- Avstand til nabogrense: 1 m
- Avstand til nærmeste bygning: 5 m
- Avstand til midten av vei: 10,5 m

## Lokalisering og høydeplassering

- Minste avstand til nabogrense skal være 1 meter.
- Det foreligger avstandserklæringer fra gbnr. 64/1472. Avstandserklæringer bør tinglyses.

Dette tiltaket krever ikke utstikking av plassering i plan og høyde, forutsatt at nøyaktige grenser mot naboer er kjente.

- Tiltaket skal plasseres i samsvar med godkjent situasjonskart og fastsatt høyde.
- 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 reguleringsplan § 2 om utnyttingsgrad.
- Søkerens begrunnelse: «Vi søker om å bygge garasje med eget bodrom med samlet BYA på 48,4 m<sup>2</sup>. Tidligere eier søkte inn og fikk godkjent garasje med ca samme plassering. Det er i dag 2 mindre boder på uteområdet i sør, disse vil bli fjernet da nytt bodrom i søkt garasje vil gi oss den lagringsplassen vi vil ha behov for til hageredskaper, sesongutstyr osv. På denne måten får vi frigjort utearealer i sør med gode solforhold og samlet lagring av nevnte redskaper og utstyr i en diskre, delvis nedgravd, bod på nordsiden av boligen i sammenheng med garasje. På denne måten vil vi få et ryddigere uteområde og åpnere hage i sør. Søkt tilbygg vil gi en utnyttelsesgrad på 34,6 % og vi søker derfor om dispensasjon for dette. Tiltaket i seg selv er innenfor gjeldene bestemmelser og avstandserklæring fra nabo i nord er innhentet. Håper dispensasjon kan gis på dette grunnlag.»

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

Etter omsøkt tiltak vil utnyttelsesgraden for eiendommen overskrides med 4,6 %. Dette er ikke en særlig stor overskridelse og nyere boligområder har som regel fra 30 % og oppover i utnyttelsesgrad. Parkering og snuplass ivaretas, og uteoppholdsarealene i vest holdes uendret. Hensynet bak bestemmelsen og lovens formålsbestemmelse anses ikke vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt: Fordelene ved dispensasjonen er i hovedsak tiltakshavers. Tiltakshaver får utnyttet eiendommen sin slik at den tilpasses deres behov, og det oppnås nødvendig bod- og garasjeareal. Arealet hvor tilbygget plasseres er planert, og eksisterende boder og lekehytter i sør fjernes. I så måte blir ikke uteoppholdsarealene redusert som følge av omsøkt tiltak. Det er ingen vesentlige ulemper knyttet til denne konkrete dispensasjonen. Fordelene anses større for tiltakshaver enn ulempene er for omgivelsene.

### Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt, jf. pbl. § 19-2, og det gis derfor 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:

3.9.1 - § 20-4 a. Mindre tiltak på bebygd eiendom, (SAK10 § 3-1 a.) tilbygg og riving 0 - 50 m2	3750	1	3750
3.12.3 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	7500	1	7500
<b>Totalt gebyr å betale</b>			<b>11250</b>

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

### Merknader

- 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. § 21-10.
- 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.

### Kommunen gjør særlig oppmerksom på:

- Takutspring og taknedløp må holdes inne på egen eiendom. Takvann og overflatevann skal ikke ledes inn på naboeiendom eller ut i offentlig veg.
- Avkjørsel fra kommunal veg skal ha frisisiktsoner utført og vedlikeholdt i henhold til kommunal vegnorm, (vegnorm finnes på kommunens nettsider).
- Krav til rømningsveier skal ivaretas i samsvar med TEK § 11-14.
- For bygningsdel som kommer nærmere nabogrense/annen bygning enn 4/8m må det treffes tiltak for å hindre spredning av brann mellom byggverk, jfr. TEK § 11-6.

Listen er ikke uttømmende. Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltaket blir utført i tråd med gjeldende regelverk.

## **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, sjettede ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 1489/22.

Med hilsen

Runar Lunde  
areal- og byggesakssjef

Birthe Smistad  
Saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

## Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

<b>Klagefrist</b>	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.
<b>Innhold i klagen</b>	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.
<b>Hvem sender du klagen til?</b>	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.
<b>Klageinstans</b>	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.
<b>Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning</b>	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.
<b>Kostnadene med klagesaken</b>	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.
<b>Klage til sivilombudsmannen</b>	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.