



Harry Hagenberg  
Litlabjörgvegen 33  
4260 TORVASTAD

Dato: 30.09.2022  
Dokumentnummer: 22/8200-3  
Saksbehandler: Birthe Smistad

## Tillatelse til tiltak - Nybygg, garasje/bod - gnr. 142 bnr. 673 - Litlabjörgvegen 33

<b>Adresse</b> Litlabjörgvegen 33	<b>Gårdsnr.</b> 142	<b>Bruksnr.</b> 673	<b>Festenr.</b>	<b>Seksjonsnr.</b>
<b>Tiltakshaver</b> Harry Hagenberg Litlabjörgvegen 33 4260 TORVASTAD				
<b>Type tiltak/bygning</b> Nybygg / garasje				

### Vedtak

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

Følgende tiltak er godkjent:

- Nybygg, frittliggende garasje m/bod.
- Forstøtningsmur mot nabo i øst.

### Vilkår

- Under oppføring av garasje m/bod skal hekk på naboeiendom i nord ikke komme til skade.

### Søknad og saksopplysninger

Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett.

<b>Adresse</b> Litlabjörgvegen 33	<b>Gårdsnr.</b> 142	<b>Bruksnr.</b> 673
<b>Bebygd areal (BYA) eksisterende bebyggelse</b>	93,7 m <sup>2</sup>	
<b>Bebygd areal (BYA) garasje m/bod</b>	40,6 m <sup>2</sup>	
<b>Takform/vinkel</b>	Saltak, 40°	
<b>Mønehøyde</b>	4,9 m	
<b>Grad av utnyttelse</b>	17,8 %	
<b>Atkomst</b>	Ingen endring	
<b>Forstøtningsmur</b>	Høyde 0,9 m	

### Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 29. september 2022 med journaldato 29. september 2022.

## Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan 431 – Storesund, 7. etappe
- Planformål: Bolig
- Grad av utnytting: 20 %
- Mønehøyde: 5 m jf. Kommuneplan pkt. 5.15 d)

## Avstander

- Avstand til nabogrense: 0 m for mur, 1 m for garasje m/bod
- Avstand til nærmeste bygning: 1,5 m egen eiendom, 3 m naboeiendom
- Avstand til midten av vei: 22 m

## Lokalisering og høydeplassing

- Minste avstand til nabogrense skal være 0 meter.
- Det foreligger avstandserklæringer fra gbnr. 142/672. 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 registrert følgende merknader i saken:

### Gbnr. 142/674:

«Garasjen er 5 m høy og svært nær vår eiendom. Ønsker at høyden senkes grunnet solforhold på vår eiendom. Hekken vår som står ved grensen kan bli berørt av graving og byggearbeid. Det er ikke aktuelt at hekken skades under byggeprosessen. Dette må det tas hensyn til.»

«1. Ser ut fra situasjonskart som er vedlagt nabovarsel at det ikke er oppdatert iht til Fonna kart. Er ikke tatt med godkjent søkt oppført bygg på eiendom Litlabjörgvegen 62. Det fremkommer ikke den økte fortetningen av bygg mellom eiendommene Litlabjörgvegen 62 og 33, når grunneier i Litlabjörgvegen 33 også ønsker å bygge mellom husene.

2. Denne fortetningen er en av 2 motforestillinger mot nybygg.

Dette vil forringe solforholdene på vår terrasse og hage om bygg blir så høyt som beskrevet (5m). Det fremkommer ikke kotehøydene (slik jeg leser nabovarselet), slik at reell høyde ikke fremkommer. Det fremkommer heller ikke noen tegninger for å se høyde på planlagt oppført nybygg i forhold til huset til grunneier av Litlabjörgvegen 33.

Til info har nabo i Øst valgt et lavere tak (flatt tak) med lavere byggehøyde også for å bevare gode naboforhold.

Solforhold på vår fritidsområde (egen hage) forventer vi å kunne beholde.

3. Den andre motforestillingen er at vår hekk mellom tomtene vil forringes. På grunn av mange års krangling av hekk har vi selv plantet, betalt for, vedlikeholdt og sørget for å ha et innsynsfri og trivelig område på vår eiendom. **Merk** at denne krangling/dårlig naboskap gjaldt tidligere eier av Litlabjörgvegen 33.

For å bevare naboskapet valgte vi å plante hekken (tomtegrense skille) trukket inn på vår eiendom.

Når man vurderer å bygge så nært denne hekken 1 m fra grense og 7 m lang bygg sier det seg selv at solforholdene til denne hekken vil forringes også.

Det er et krav fra oss at hekk ikke blir berørt eller skades av dette bygget. Manglende/kraftig reduserte solforhold gjør at store deler av hekken mellom oss naboer med stor sannsynlighet vil ødelegge hekken.

Eventuelle kostnader med å erstatte hekk, fjerne ødelagt hekk, plante ny hekk eller sette opp alternativ «hekk»/grenseskille forventes at grunneier i Litlabjørgevegen 33 tar kostnadene for.

4. Forventer også at det tas hensyn til naboer for å opprettholde et greit naboskap. Det forventes bygges innen gitte lovlige rammer, innenfor byggehøyde, størrelse og avstander til nabogrenser. I nabovarselet burde dispensjon fra grense vært vedlagt slik at vi andre naboer så godkjennelsen.

5. Når man bygger så nært som 1 meter fra grensen ønsker ikke vi at det skal bli fremtidige heftelser på vår tomt. Regner med nybygget blir bygget med brannsikring mot vår tomtgrense.

Med forbehold om å kunne komme med flere innvendinger.»

#### Ansvarlig søkeres kommentarer

«Garasje er plassert på vår eiendom i nordøst. Her har vi god plass til en garasje og det er her eiendommen er klargjort for denne bruk. Høydeplassering er på nåværende parkeringsareal og er ca 0,5-1 m lavere en nabo sitt uteområde. Garasjen er plassert minimum 1 m fra nabogrense som er vanlig sett i forhold til bestemmelser i Karmøy Kommune. Ved denne plassering og at garasjen ikke er over 50m<sup>2</sup> BYA, ikke høyere enn 5 m på møne med et uberegnbart loft/hems så er det heller ikke krav til brannhemmende tiltak på garasjen.

Takvinkel (vest-øst) er slik at den ikke legger mer skygge inn på nabo enn nødvendig og med en gesimshøyde på ca samme høyde som hekken til nabo, så vil den ikke legge mer skygge inn på nabo en hva som aksepteres inne på byggefelt med gitte bestemmelser for område og plan og bygningsloven. Et skyggefall kl 1500 ved vårjevndøgn vil kun bli på en mindre del av naboeiendom. Vi ønsker i tillegg en bedre løsning når det gjelder snuplass på egen eiendom. Slik som det er planlagt vil vi nå kunne få etablert en snuplass på boligens vest side (se sit.kart). Når vi har besøk, da med bil, vil disse også kunne benytte snuplass.

Hvis vi hadde plassert garasje på vestsida av bolig så ville denne ha okkupert snuplassområde og i tillegg ha brutt byggeplan mot vei. Som igjen ville vært avhengig av dispensasjonssøknad. Siktlinjer mot sør ville også kunne blitt påvirket.

Derfor mener vi at søkt plassering er den beste for oss og den som samsvarer best i forhold til regelverk/bestemmelser.

Når det gjelder nabo sin hekk som skal være plassert inne på naboeiendom så vil den ikke bli berørt så lenge denne ikke er over på vår eiendom. Vi skal kun utføre arbeider på egen eiendom.»

#### Kommunens kommentarer til merknader

Garasjens plassering, høyde og størrelse er i tråd med reguleringsplan og kommuneplanens bestemmelser pkt. 5.15 som erstatter bestemmelser om utforming av garasjer gitt i tidligere godkjente reguleringsplaner. Omsøkt tiltak er derfor i tråd med hva som er påregnelig for naboer i boligområde. Videre gjør adkomst og eiendommen for øvrig sitt til at omsøkt plassering vil være en naturlig lokasjon for en garasje med bod. Kommunen kan ikke se at solforholdene på naboeiendom i nord blir vesentlig forringet av omsøkt tiltak og har ellers lite spillerom ift å kunne kreve endret plassering, høyde eller størrelse.

Hekk på naboeiendom skal være uberørt av omsøkt tiltak.

#### **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:

3.9.2 - § 20-4 a. Mindre tiltak på bebygd eiendom, (SAK10 § 3-1 b.) frittliggende og riving av bygg 0 - 50 m <sup>2</sup>	3750	1	3750
3.9.6 - § 20-4 e. Andre mindre tiltak	3700	1	3700

<b>Totalt gebyr å betale</b>			<b>7450</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.
- Parkering og snuplass må opparbeides på egen eiendom.
- Avkjørsel fra kommunal veg skal ha frisiktsoner utført og vedlikeholdt i henhold til kommunal vegnorm, (vegnorm finnes på kommunens nettsider).

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. 1594/22.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø  
saksbehandler

Birthe Smistad  
Saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

### **Vedlegg:**

Situasjonsplan

## 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 <a href="mailto:post@karmoy.kommune.no">post@karmoy.kommune.no</a> 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.