



Alf Sværd Magnussen
Slettatunet 50a
4276 VEAVÅGEN

Dato: 13.10.2022
Dokumentnummer: 22/8809-4
Saksbehandler: Birthe Smistad

Tillatelse til tiltak - Nybygg, garasje - gnr. 5 bnr. 565 - Slettatunet

Adresse Slettatunet	Gårdsnr. 5	Bruksnr. 565	Festenr.	Seksjonsnr.
Tiltakshaver Alf Sværd Magnussen Slettatunet 50a 4276 VEAVÅGEN				
Type tiltak/bygning Nybygg / 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 § 3 om utnyttingsgrad, er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Nybygg, frittliggende garasje.

Vilkår

- Det skal oppføres kantstein i formåls grensen til kjøreveg i nord.
- Atkomst i sør skal stenges.

Søknad og saksopplysninger

Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett.

Adresse Slettatunet	Gårdsnr. 5	Bruksnr. 565
Bebygd areal (BYA) eksisterende bebyggelse	138 m ²	
Bebygd areal (BYA) garasje	54,4 m ²	
Grad av utnyttelse	25,5 % (35 m ² av garasjen er ikke tatt med i beregningen da tomt er over 600 m ² jf. reg. plan § 3)	
Takform	Saltak	
Gesimshøyde	2,5 m	
Mønehøyde	4,98 m	
Ant. etasjer	1	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 5. oktober 2022 og situasjonskart mottatt 12. oktober 2022.

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan 209A – Veia Øst I
- Planformål: bolig
- Grad av utnyttning: 20 %
- Mønehøyde: 5 m jf. kommuneplan pkt. 5.15 d)

Avstander

- Avstand til nabogrense: 1,5 m
- Avstand til nærmeste bygning: ca 7 m (målt i kart)

Lokalisering og høydeplassering

- Minste avstand til nabogrense skal være 1,5 meter.
- Det foreligger avstandserklæringer fra gbnr. 5/63. 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.
- 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.

Nabo gbnr. 5/574 har på tross av ulike forsøk fra tiltakshaver ikke vært mulig å få tak i. Dette er videre en regulert lekeplass og nybygg garasje er plassert på andre siden av eiendommen enn der hvor man grenser til gbnr. 5/574. Kommunen mener på bakgrunn av dette at oppføring nybygg garasje ikke berører interessene til nabo gbnr. 5/574 og det gis fritak fra varsling.

Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med reguleringsplan § 3 om utnyttingsgrad.
- Søkerens begrunnelse:
«Det er et sterkt ønske om å få etablert en garasje på denne eiendommen, denne vil bli på 54m², men siden utnyttelsegraden er lav på området så brytes denne. Reguleringsplanen har en grense på 20 % noe som er lavt etter dagens standard, spesielt når kommuneplanen beskriver det dobbelte på 40 %. Det vil fortsatt være gode uteområder med hage, og samtidig bedre skjermet uteområde da tomten er ofte brukt som snarvei av både voksne og barn. Det er tilstrekkelig snuplass på eiendommen etter bygging.

Serviceorget informerer om at tomter over 600m² kan unngå dispensasjon for 35m² fra % BYA. Totalt nytt % BYA for tomten blir 31 %, fortsatt under kommuneplanens 35-40 %.»

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 ivareta gode uteoppholdsareal på tomta.

Gjeldende reguleringsplaner for eiendommen er fra 1984 og viser en utnyttingsgrad på 20 %. Ved oppføring av omsøkt nybygg garasje vil ny utnyttingsgrad være 25,5 %. En slik utnyttingsgrad er fortsatt godt under og mer i samsvar med nyere reguleringsplaner som ofte har en utnyttelsesgrad på 30 % og oppover. Man vil fortsatt ha gode uteoppholdsareal på tomten og det vil ikke bli noe merbelastning på området.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt: Omsøkt nybygg garasje er godt tilpasset tomten, og man får en utnyttelse av tomten mer i samsvar med nyere boligområder. Man har fortsatt tilstrekkelig gode uteoppholdsareal.

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:

3.9.3 - § 20-4 a. Mindre tiltak på bebygd eiendom, (SAK10 § 3-1 b.) frittliggende og rivning av bygg 51 - 70 m ²	5200	1	5200
3.12.3 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	7500	1	7500
3.18.2 - Mangelbrev	1050	1	1050
Totalt gebyr å betale			13750

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).
- 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, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 1627/22.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Birthe Smistad
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Situasjonskart garasje med snuplass og avsperrert avkjørsel i sør

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.