



Kathrine Alvestad

Dato: 12.10.2022

HAUGATUNET 7A

Dokumentnummer: 22/3900-6

4250 KOPERVIK

Deres referanse:

Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Tillatelse til tiltak - Tilbygg, hagestue - gnr. 63 bnr. 279 - Haugatunet 7A

Adresse Haugatunet 1A	Gårdsnr. 63	Bruksnr. 279	Festenr.	Seksjonsnr.
Tiltakshaver Kathrine Alvestad HAUGATUNET 7A 4250 KOPERVIK				
Type tiltak/bygning Tilbygg / Enebolig				

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Dispensasjon fra pbl. § 12-4, herunder byggegrense mot veg er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2. Vilkår for dispensasjon:

- Vilkår i uttalelse fra Rogaland fylkeskommune datert 23.05.2022 skal etterkommes.

Følgende tiltak er godkjent:

- Tilbygg hagestue

Vilkår

- Før det gis ferdigattest skal reseksjonering, der omsøkt hagestue er medtatt i seksjonen, være godkjent.

Søknad og saksopplysninger

Adresse Haugatunet 1A	Gårdsnr. 63	Bruksnr. 279
Bebygd areal (BYA)	20,3 m ²	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 22. juni 2022.

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan
- Planformål: konsentrert småhusbebyggelse
- Grad av utnytting: 40%

Avstander

- Avstand til nabogrense: 8,5 m
- Avstand til nærmeste bygning: 17,5 m
- Avstand til midten av vei: 14,5 m

Lokalisering og høydeplassing

- Minste avstand til nabogrense skal være 8,5 meter.
- Minste avstand til midten av vei/veikant skal være 14,5 meter.

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.

Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med regulert byggegrense mot veg.
- Søkerens begrunnelse:
«Hagestua er ikke noe hinder for sikt langs veien da tomta skråner ned mot veien.»
- Uttale fra sektormyndigheter (Rogaland fylkeskommune):
*«Vi viser til kommunens brev datert 03.05.22.
Det søkes om tillatelse til oppføring av tilbygg/hagestue. Tiltaket ønskes oppført i en avstand på 14,5 meter fra senterlinja til fv. 511. Tiltaket vil ikke komme i konflikt med drift/vedlikehold langs fylkesvegen, det ligger skjermet fra fylkesvegen. Tiltaket er lite synlig fra fylkesvegen.
Etter veglovens § 29 skal byggegrensen langs riks- og fylkesveg gå i en avstand på 50 meter fra vegens midtlinje. Byggegrensebeltet kan i en reguleringsplan fastsettes smalere eller bredere enn det som er veglovens regel. Bestemmelsene om byggegrenser i en endelig reguleringsplan går foran vegloven § 29.
Vi aksepterer at kommunen gir dispensasjon på følgende vilkår:
1. Eieren fraskriver seg krav på erstatning for skade eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdsarbeid, utbedringsarbeider eller vegtrafikken; som en følge av at omsøkte tiltak ligger innenfor vegens byggegrense.
2. Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i dispensasjonen.
3. Eventuelle byggverk eller andre innretninger oppført i strid med vilkårene i denne dispensasjonen vil bli krevd fjernet med hjemmel i Veglovens § 36.
4. Dispensasjonen gis uten ansvar med hensyn til nabo- og eiendomsforhold.
5. Dersom tiltaket ikke er påbegynt innen 3 år fra dagens dato må det søkes på ny, da dispensasjonen fra denne tid trer ut av kraft.
Vi gjør oppmerksom på at vi som uttaleinstans skal vi ha kommunen sitt vedtak tilsendt når dette er gjort.»*

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 bestemmelsen er i hovedsak å ivareta trafiksikkerhet, sikre areal til vedlikehold og evt. utvidelse av veg/fortau.

Omsøkt hagestue ligger skjermet fra fylkesvegen, og er lite synlig fra vejen. Kommunen kan ikke se at omsøkt tiltak vil komme i konflikt med drift/vedlikehold langs fylkesvegen. Hensyn bak bestemmelsen vurderes ikke å bli vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Ulemper er i hovedsak knyttet til presedens ved dispensasjon. Kommunen kan imidlertid ikke se at dispensasjon i saken fører til nevneverdig presedens. Fordeler er i hovedsak tiltakshavers, som får ryddet opp i et ulovlig forhold på eiendommen. Tiltakshaver får også bedre utnyttelse av sin eiendom og uteareal.

Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at hagestue godkjennes som omsøkt.

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

Totalt gebyr å betale	11 250
------------------------------	---------------

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. § 21-10.
- 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.

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. 1657/22.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Gry Trovåg Hansen
fagansvarlig byggesak

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Geir Rasmussen
Rogaland fylkeskommune Postboks 130 Sentrum 4001 STAVANGER

Vedlegg:

Situasjonskart

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.