



Jan Arne Røyland  
Vingvegen 8  
4275 SÆVELANDSVIK

Dato: 01.11.2022  
Dokumentnummer: 22/7834-13  
Saksbehandler: Birthe Smistad

## Tillatelse til tiltak - Nybygg, garasje - gnr. 11 bnr. 298 - Vingvegen 8

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Vingvegen 8	11	298		
<b>Tiltakshaver</b> Jan Arne Røyland Vingvegen 8 4275 SÆVELANDSVIK				
<b>Type tiltak/bygning</b> 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 § 8 om utnyttelsesgrad og byggegrense mot vei, er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Oppføring av frittliggende garasje.

### Vilkår

- Tiltaket skal være i tråd med situasjonsplan datert 7/10-22.
- Avstanden fra tiltaket (inkludert takutspring) til regulert formålsgrense veg skal være minst 2,2 meter.
- Frisiktlinjer og sikkerhetssonen må ivaretas.
- Eier av gnr.11 bnr.298 fraskriver seg krav på erstatning for skade eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdsarbeid, utbedringsarbeider eller vegtrafikken, som en følge av at tiltaket ligger innenfor byggegrensen.
- Dersom tiltaket medfører endringer i tilknytning til eiendommens adkomstforhold, må det fortsatt være opparbeidet tilstrekkelig areal til å kunne snu på egen eiendom slik at rygging ut på offentlig veg unngås. Siktkrav til eiendommens avkjørsel må ivaretas.
- Tiltaket må ikke brukes til andre formål enn det dispensasjonen gjelder for.
- Dispensasjonen gis uten ansvar med hensyn til nabo- og eierforhold.
- Arbeidet må ikke settes i gang før andre nødvendige tillatelser er gitt.
- I og med at omsøkte tiltak kommer innenfor byggegrensen langs kv.1406 Vingvegen, fraskriver Karmøy kommune seg et hvert krav om støydemping på grunn av vegtrafikkstøyen fra kommunal veg.

### Søknad og saksopplysninger

Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett.

<b>Adresse</b> Vingvegen 8	<b>Gårdsnr.</b> 11	<b>Bruksnr.</b> 298
<b>Bebygd areal (BYA) eksisterende bebyggelse</b>	146,4 m <sup>2</sup>	
<b>Bebygd areal (BYA) garasje</b>	69,3 m <sup>2</sup>	
<b>Antall etasjer</b>	1	
<b>Takform</b>	Saltak	
<b>Mønehøyde</b>	5 m	
<b>Grad av utnyttelse</b>	22 %	

## Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 10. oktober 2022 og situasjonsplan 28. oktober 2022.

## Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan 218 - Hansadalen
- Planformål: Bolig
- Grad av utnyttning: 20 % (garasje inntil 25 m<sup>2</sup> regnes ikke med)
- Møne- og gesimshøyde: 5 m jf. kommuneplan pkt. 5.15 d.

## Avstander

- Avstand til nabogrense: 1,5 m
- Avstand til nærmeste bygning: > 8 m
- Avstand til veikant: 2,2 m

## Lokalisering og høydeplassing

- Minste avstand til nabogrense skal være 1,5 meter.
- Det foreligger avstandserklæringer fra gbnr. 11/299. Avstandserklæringer bør tinglyses.
- Minste avstand til veikant skal være 2,2 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 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.

## Tillatelse etter annet lovverk

- Avkjørsel er godkjent av kommunen med hjemmel i veiloven §§ 40-43.

## Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med reguleringsplan hva gjelder utnyttingsgrad og byggegrense mot vei.
- Søkerens begrunnelse:

Utnyttingsgrad;

«Viser til at reg.plan er fra 1978 og beskrivelsen av utnyttelsesgrad er av eldre dato ved at det sies «sammenlagt gulvflate til boligformål". Dvs. alle gulvareal i boligen, som den gang også var definert med faktorer i de forskjellige etasjer. Hvis vi legger dagens beregning til grunn med BYA som areal vil utnyttelsesgrad bli på 24,7 %, men trekkes det av 25m<sup>2</sup> garasje areal som kan oppføres uten beregning, så vil utnyttelsesgraden bli på 21,9 %. Dette er lavt i forhold til dagens føringer for utnyttning av tomter. Nyere reg.planer har ofte 30-35 % og kommuneplan har 40 %. Med dette mener vi å vise at

eiendommen ikke er tungt utnyttet og det er fortsatt gode solfylte utearealer på eiendommen. Garasjen søkes med ny adkomst til Vingvegen. Håper dispensasjon kan gis.»

Byggegrense mot vei;

«Etter dialog og befaring med Knut Sunnanå fra Sektor for vei og samferdsel så vil garasjen søkes med en noe justert plassering. Dvs. at garasje flyttes noe nærmere off.vei og vi da bryte byggelinje mot vei. Her vil det bli en avstand på 2,2m til reg. veikant(se sit.kart). I tillegg flyttes garasjeport mot vest og vil på den måten ikke få garasjeporter mot off.vei i sør. På den måten vil det utfra dialog/befaring med kommunen bli mulighet til å etablere en bedre adkomst inn til garasje og snuplass på egen tomt i vest. Garasje med ny plassering vil ikke komme i konflikt med siktsoner fra egen utkjørsel eller nabo i øst. Det vil også være god avstand til off. vei som da ikke hindre brøyting og vedlikehold av denne. Avstand til off. VA vil bli over 4m. Revidert plassering og garasje vil da etter kommunen vurdering (sektor for vei og samferdsel) være akseptabel og bør kunne godkjennes.»

- Uttale fra sektormyndigheter:

Sektor samferdsel og utemiljø har hatt saken til uttale;

«Det tillates normalt ikke 2 stk. avkjørsler til samme gnr/bnr. Men det kan i noen tilfeller tillates.

I dette tilfellet blir ny avkjørsel til samme veg som er lite trafikkert (2 boliger) og det er gode siktforhold.

Ekstra avkjørsel fra samme eiendom kan i dette tilfellet tillates.

Dispensasjon byggegrense kan gis på følgende vilkår (se første side av vedtaket).»

### **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 for utnyttingsgrad: 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 tomten.

Gjeldende reguleringsplaner for eiendommen er fra 1978 og sier at sammenlagt gulvflate ikke skal overskride 20 %. Videre at garasje inntil 25 m<sup>2</sup> ikke skal regnes med i utnyttelsesgraden. Ved oppføring av frittliggende garasje vil ny utnyttingsgrad være 22 %. En slik utnyttingsgrad er en minimal overskridelse og samtidig 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 første kulepunkt for byggegrense mot vei: Hensyn bak bestemmelsen er i hovedsak å ivareta trafikksikkerhet, sikre areal til vedlikehold og evt. utvidelse av veg/fortau.

Plassering er gjort i samsvar med sektor samferdsel og drift hvor hensynet bak regulert byggegrense er forsøkt ivaretatt i størst mulig grad og med satte vilkår for å sikre nettopp dette. Plassering av garasje er gjort for å sikre snuplass på egen eiendom og trygg atkomst med ekstra avkjørsel.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt: Omsøkt frittliggende garasje er godt tilpasset tomten, og man får en utnyttelse av tomten mer i samsvar med nyere boligområder. Man har fortsatt tilstrekkelig gode uteoppholdsareal samtidig som hensyn til trafikksikkerhet og vedlikehold av vei er ivaretatt.

### **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 <sup>2</sup>	5200	1	5200
3.12.3 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	7500	2	15000
3.18.2 - Mangelbrev	1050	1	1050

<b>Totalt gebyr å betale</b>			<b>21250</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 frisisiktsoner utført og vedlikeholdt i henhold til kommunal vegnorm, (vegnorm finnes på kommunens nettsider).
- For bygningsdel som kommer nærmere nabogrense enn 4 m 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, sjettedde ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 1748/22.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø  
konst. areal- og byggesakssjef

Birthe Smistad  
Juridisk rådgiver

*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.