



Markus Egge

Dato: 10.11.2022

Tjørnahaugvegen 72

Dokumentnummer: 22/7514-6

5545 VORMEDAL

Deres referanse:

Saksbehandler: Hanna Meidell Dahle

Vedtak om avslag- Carport og terrasse - gnr. 123 bnr. 170 - Tjørnahaugvegen 72

Adresse Tjørnahaugvegen 72	Gårdsnr. 123	Bruksnr. 170	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Vab Arkitekter As Masengveien 1 1814 ASKIM	Tiltakshaver Markus Egge Tjørnahaugvegen 72 5545 VORMEDAL			
Type tiltak/bygning Tilbygg / carport med terrasse og utestue				

Vedtak

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven (heretter pbl.) §§ 19-2, jf. § 12-4, Rettsvirkning av reguleringsplan, herunder reguleringsplanens § 8.

Søknaden gjelder tilbygg, carport med terrasse og utestue.

Søknad og saksopplysninger

Søknaden betinger dispensasjon fra reguleringsplanbestemmelse 8 som stiller krav om at garasje plassering skal vises på situasjonsplan ved byggemelding og at vist garasje skal være i samsvar med godkjent reguleringsplan. Eiendommen ligger i boligformål i gjeldende reguleringsplan og i kommuneplan. Omsøkt plassering av tilbygg er utenfor regulert byggegrense mot gang/sykkelvei og gatetun.

Adresse Tjørnahaugvegen 72	Gårdsnr. 123	Bruksnr. 170
Bebygd areal (BYA)	68 m ²	

Tegningsdokumentasjon

Avslaget er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 24. august 2022.

Søknad om ansvarsrett

Foretak Vab Arkitekter As	Funksjon SØK Hele tiltaket PRO Ansvar jf. søknad	Tiltaksklasse 1
-------------------------------------	---	---------------------------

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan 5059 Snik
- Planformål: boligbebyggelse
- Grad av utnytting: 50 %, omsøkt 43 %
- Møne- og gesimshøyde: 5 m og 4 m fra gjennomsnittlig planert terreng

Avstander

- Avstand til nabogrense: 1 meter
- Avstand til nærmeste bygning: 0 meter
- Avstand til midten av vei: tiltaket er plassert utenfor regulert byggegrense mot vei

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 gang/sykkelvei og gatetun.

Søkerens begrunnelse:

«Den vil ikke føre til siktproblemer og det vil fortsatt være plass for vedlikehold av veien».

Uttale fra samferdsel- og utemiljø:

«Sektor samferdsel og utemiljø har følgende merknad.

Carport og terrasse kan ikke godkjennes som vist i situasjonskart datert 29/7-22.

Det henvises til planbestemmelsen og §§8 og 13 som sier følgende:

§ 8. Ved byggemelding av bolig skal garasjeplassering vises på situasjonsplan selv om garasjen ikke oppføres samtidig med boligen. Vist garasje skal være i samsvar med godkjent reguleringsplan

§ 13. Bebyggelsen skal ikke overskride byggegrense. Unntak er mindre utspring, med inntil 1m dybde. Dette gjelder for takutspring, balkonger, mindre karnapper, skjermvegger, trapper m.m.».

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:

Det fremgår av reguleringsplanbestemmelse 8 at garasje «skal være i samsvar med godkjent reguleringsplan». Dette inkluderer regulert byggegrense mot gang/sykkelvei.

Formålet med byggegrense mot gangvei er å sikre at gang/sykkelveiens kant- og sidearealer forbli åpne og ubebygde og hindre fortetting mot vei. Hensynet bak byggegrensen er i hovedsak å ivareta trafikksikkerhet, sikre areal til vedlikehold og eventuell utvidelse av veien. I denne saken er gang/sykkelvei regulert inn for å sikre lett og sikker atkomst til lekeplass nord for eiendommen.

I henhold til lovens formålsbestemmelse i § 1-1, skal loven fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner. Vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.

Omsøkt tilbygg inkluderer carport med terrasse og utestue utenfor regulert byggegrense mot gang/sykkelvei. Dette vil bety mindre areal til vedlikehold og eventuell utvidelse av veien. Samtidig er det fortsatt mulig å ferdes til og fra lekeplassen, men tilbygget vil tilsidesette hensynene bak bestemmelsen som følge av økt fortetting der det ikke er ønskelig av hensyn til trafikksikkerheten. Samtidig vil ikke tilbygget være til hinder for frisikten i området, slik at hensynet ikke anses som vesentlig tilsidesatt slik § 19-2 annet ledd krever.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Fordelene med å gi dispensasjon er i denne saken hensynet til tiltakshavers utnyttelse av tomten og at plassering av carport ikke lar seg gjennomføre på et annet sted. Ifølge forarbeidene til pbl. sikter imidlertid «fordeler» hovedsakelig til allmenntilgjengelige fordeler, og det er i hovedsak de samfunnsmessige hensyn som skal vektlegges.

Ulempene ved dispensasjon er mindre areal til vedlikehold og utvidelse av veien. Dispensasjon vil bidra til fortetting mot vei der det ikke er ønskelig av hensyn til trafikksikkerheten for de som ferdes. Det er uheldig med en slik fortetting, særlig i lys av å sikre at gang/sykkelveiens kant- og sidearealer forblir åpne og ubebygde. Det presiseres at det i reguleringsplanbestemmelse 8 konkret er nevnt at garasjeplassering skal vises på situasjonsplan ved byggemelding, også i de tilfeller garasjen ikke oppføres samtidig med boligen, samt at garasje skal være i tråd med godkjent reguleringsplan. Gang/sykkelvei er regulert inn for å sikre lett og sikker atkomst til lekeplass nord for eiendommen, og dette hensynet må veie tungt.

Kommunen finner ikke at fordelene er klart større enn ulempene i denne saken.

Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at vilkårene for dispensasjon i plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd ikke er oppfylt.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Forholdet er vurdert i plan.

Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav er ivare tatt.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

3.10.4 - Til- og påbygg/ombygging/annet <50kvm	5200	1	5200
3.12.4 - Dispensasjon fra byggegrense mot veg eller sjø på bebygd eiendom som er regulert til bebyggelse og som ikke krever uttalelse fra andre myndigheter	5600	1	5600
3.10.15 - %-tillegg for rammetillatelse (lovendring gir anledning til å velge ett-trinn. Flere trinn gir merarbeid for kommunen) 20%-tillegg	2160	1	2160
Totalt gebyr å betale			12.960

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

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. 1798/22.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Hanna Meidell Dahle
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottaker:

Vab Arkitekter As

Masengveien 1

1814

ASKIM

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.
Retten 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.