



Frode Rasmussen
Veaa Sjoarveg 44
4276 VEAVÅGEN

Dato: 22.11.2022
Dokumentnummer: 21/9932-15
Saksbehandler: Birthe Smistad

Tillatelse til tiltak - Bod, terrasser og ramper - gnr. 5 bnr. 46 - Veaa Sjoarveg 44

Adresse Veaa Sjoarveg 44	Gårdsnr. 5	Bruksnr. 46	Festenr.	Seksjonsnr.
Tiltakshaver Frode Rasmussen Veaa Sjoarveg 44 4276 VEAVÅGEN				
Type tiltak/bygning Tilbygg / carport/bod, terrasse og ramper				

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 § 2 om utnyttingsgrad, er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Carport/bod med takterrasse
- Terrasse og ramper

Vilkår

- Carport/bod med takterrasse må reduseres slik at den holder 4 meter avstand til nabogrense i nord.
- Ytterligere bebyggelse av terrasse og ramper gis ikke tillatelse. Eiendommens uteområder er ferdig utbygd slik de er i dag.

Søknad og saksopplysninger

Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett.

Adresse Veaa Sjoarveg 44	Gårdsnr. 5	Bruksnr. 46
Bebygd areal (BYA) bod med terrasse/ramper	132,9 m ²	
Grad av utnyttelse	26,5 %	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon/foto mottatt 17. og 31. mars 2022 med situasjonsplan mottatt 15. november 2022.

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan 291 – Veaa nord I
- Planformål: bolig

- Grad av utnyttning: 25 %

Avstander

- Avstand til nabogrense: 3,5 m mot nabo i vest, men utkraget bygningsdel. 4 m mot nabo i nord.
- Avstand til nærmeste bygning: 4 m

Lokalisering og høydeplassing

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 registrert følgende merknader i saken:

Gbnr. 5/273

«Ref. mottatt nabovarsel fra 5/46 vedr. plassering/ bygging av div. på eiendommen.

Viser til at vi er blitt forespurt om å signere en avstandserklæring vedr. tiltak på 5/46 og vil med dette gi beskjed om at det ikke fra vår side er aktuelt med en avstandserklæring på 0,5 m fra vår grense.

Viser også til påbegynt endring av terreng på 5/46 som er en fylling på ca. 1-3 m i høyde i forhold til eksisterende terreng som har sin nåværende fyllingsfot i grense. Vil gjøre oppmerksom på denne fyllingsfoten må endres til gjeldende regelverk på 1 m fra grense. Vi har ikke mottatt tegninger med snitt av terrasse mot oss, kun et situasjonskart. Vil gjøre oppmerksom på at hvis denne skal bygges opp med søyler som har høyde over 0,5m, så skal avstand til vår eiendom være 4m.

Viser ellers til at søkte tiltak på naboeiendommen må behandles etter gjeldende regelverk i forhold til bl.a. samlet størrelse etc.»

Ansvarlig søkeres kommentarer

«Fyllingsfoten som du nevner er 1m fra grense i dag, det resterende om bygging på toppen ønsker jeg å vente med foreløbigt.»

Kommunens kommentarer til merknader

Kommunen vurderer at merknad er hensyntatt da tiltak reduseres for å tilfredsstille avstandskrav til nabogrense 4 m. Fyllingsfot for terrengendring skal være 1 m fra grensen.

Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med regulert utnyttingsgrad.
- Søkerens begrunnelse: «Bygging av terrasse. Ulent terreng, ønsker å utnytte tomt på en grei måte sammen med eksisterende bygg og tilbygg.»

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 tomte.

Gjeldende reguleringsplan for eiendommen er fra 2003 og viser en utnyttingsgrad på 25 %. Ved oppføring av omsøkt carport/bod med terrasse/ramper vil ny utnyttingsgrad være 26,5 %. En slik utnyttingsgrad er mer i samsvar med nyere reguleringsplaner/boligområder som ofte har en utnyttelsesgrad på 30 % og oppover. Videre er det for andre eiendommer gitt dispensasjon fra regulert utnyttelsesgrad opptil 30 %. Man vil fortsatt ha gode uteoppholdsareal på tomten og det vil ikke bli noe merbelastning på området. Men eiendommens uteområder er av kommunen vurdert å være ferdig utbygd nå.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt: Omsøkt tiltak er tilpasset tomten og sørger for større utnyttelse som er mer i samsvar med nyere boligområder. Man sørger for gode uteoppholdsareal uten at belastningen på området øker.

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:

3.9.1-2021 - § 20-4 a. Mindre tiltak på bebygd eiendom, (SAK10 § 3-1 a.) tilbygg og riving 0 - 50 m2	3650	1	3650
3.9.6 - § 20-4 e. Andre mindre tiltak	3700	1	3700
3.12.3 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	7500	1	7500
Totalt gebyr å betale			14850

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.

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. .

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Birthe Smistad
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

John Kåre Våge

Vea Sjoarveg 48

4276

Veavågen

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.