



Tor Arne Sæverud

Dato: 24.11.2022

Solhaugvegen 26a

Dokumentnummer: 22/9958-2

5545 VORMEDAL

Deres referanse:

Saksbehandler: Liv Gøril Johannessen

Tillatelse til tiltak - Tilbygg, hagestue - gnr. 119 bnr. 474 - Solhaugvegen 26A

Adresse Solhaugvegen 26A	Gårdsnr. 119	Bruksnr. 474	Festenr.	Seksjonsnr.
Tiltakshaver Tor Arne Sæverud Solhaugvegen 26a 5545 VORMEDAL				
Type tiltak/bygning Tilbygg/ hagestue				

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Dispensasjon fra utnyttelsesgrad i plan er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Hagestue på 21 m2 som tilbygg til bolig

Søknad og saksopplysninger

Adresse Solhaugvegen 26A	Gårdsnr. 119	Bruksnr. 474
Bebygd areal (BYA)	Nytt bebygd areal: 21 m2	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på situasjonskart og tegningsdokumentasjon mottatt 11. november 2022.

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan
- Planformål: bolig
- Grad av utnytting: 20 %

Lokalisering

- Minste avstand til nabogrense skal være 4,2 meter, forutsatt at nøyaktige grenser mot naboer er kjente.

Dette tiltaket krever ikke utstikking av plassering i plan.

- 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 utnyttelsesgraden i reguleringsplan 536 - Mykje
- Søkerens begrunnelse: «Vi ønsker å oppføre en hagestue som tilbygg til boligen. Hagestuen vil være et kjærkomment rom som gjør det mulig å knytte hage og uteområde mer sammen med boligen. Hagestuen slik vi har valgt å plassere den vil skjerme godt for vest og nordlige vindretninger. Hagestuen vil på den måten gi oss et lunere og triveligere uterom og samtidig bidra til at vi vil benytte hagen og uteområdet vårt i mye større grad enn det vi kan i dag. Med hagestuen vil familien få et forlenget sommerhalvår og øket trivselsfaktor. Boligen er en del av tomannsbolig med egen tomt. Tomten er kun på 451 m2 og utnyttelsesgraden er på 20 %. Ved å tilføre boligen søkt hagestue vil en få en utnyttelsesgrad på 24,9 % som må anses som lavt sett i forhold til nyere arealplaner. Hagestuen bringer med seg mange gode og positive fordeler for oss som familie og vi håper at dispensasjonen kan gis».

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: Hensynet bak bestemmelsen om utnyttelsesgrad er i hovedsak å begrense størrelsen på et prosjekt av hensyn til belastningen på omgivelsene, samt ivareta gode uteoppholdsarealer på tomten. Reguleringsplan 536 – Mykje er en eldre reguleringsplan, og har vesentlig mindre utnyttelsesgrad enn nyere planer. Tomten er fra før bebygd med et areal på 126 m2, inklusiv garasje på 35 m2. Ved å gi dispensasjon til omsøkt hagestue vil utnyttelsesgraden overskrides med 4,9 %. Selv om utnyttelsesgraden overskrides vurderer kommunen at hagesuten vil knytte hage og uteområde mer sammen med boligen, og med dette bidra til at uteområdet blir mer benyttet. Kommunen vurderer at hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt ved overskridelse utnyttelsesgraden.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt: Fordelen med å gi dispensasjon fra utnyttelsesgraden i dette tilfellet er at eiendommens kvalitet blir høynet ved at det gis mulighet til opphold i nær tilknytning til tomtens uteoppholdsarealer. Hagestuen vil i tillegg skjerme mot vestlige og nordlige vinder, og på den måten gi et lunere uterom, og bidra til at hagen blir mer benyttet. Selv om omsøkt tiltak medfører overskridelse av plan, vurderes det likevel at det fortsatt vil være tilstrekkelig med uteareal på tomten. Kommunen vurderer at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. På denne bakgrunn har Karmøy kommune kommet fram til at det gis dispensasjon fra utnyttelsesgraden i plan 536 – Mykje.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Det er ikke registrert utvalgte naturtyper, rødlista arter eller viktige områder for friluftsliv på og ved det aktuelle arealet. Kommunen vurderer kunnskapsgrunnlaget som godt nok (§ 8) og at det ikke er nødvendig å gjøre vurderinger etter §§ 9-12.

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
3.12.3 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	7500	1	7500

Totalt gebyr å betale	12700
------------------------------	--------------

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, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 1885/22.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Liv Gøril Johannessen
juridisk rådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk.

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.