



Hjr Rasmussen Bygg As

Postboks 204

4296 ÅKREHAMN

Dato: 25.11.2022

Dokumentnummer: 22/9887-4

Deres referanse:

Saksbehandler: Ingvill Granodd

**Tillatelse til tiltak - påbygg av bolig, takoverbygg, inngangspari og bod - gnr. 11 bnr. 213 - Måkavegen 7**

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Måkavegen 7	11	213		
<b>Ansvarlig søker</b> Hjr Rasmussen Bygg As Postboks 204 4296 ÅKREHAMN	<b>Tiltakshaver</b> Stein Kåre Mannes Måkavegen 7 4275 SÆVELANDSVIK			
<b>Type tiltak/bygning</b>				
Til- og påbygg / Bolig				

**Vedtak**

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

Dispensasjon fra regulert utnyttelse og byggegrense mot veg (plan- og bygningsloven § 12-4) er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Påbygg av takopplett
- Tilbygg mot vest – hagestue
- Tilbygg mot nord - vindfang
- Tilbygg mot øst - bod

**Vilkår**

- Takutspring og taknedløp må holdes inne på egen eiendom. Takvann og overflatevann skal ikke ledes inn på naboeiendom eller ut i offentlig veg.
- Loft skal ha rømningsvindu utført etter TEK § 11-14. Det skal være et rømningsvindu i annet hvert rom.
- Bygningsdel nærmere nabogrense enn 4 m skal utføres slik at spredning av brann hindres.

## Søknad og saksopplysninger

<b>Adresse</b> Måkavegen 7	<b>Gårdsnr.</b> 11	<b>Bruksnr.</b> 213
<b>Bebyggd areal (BYA), tilbygg</b>	48 m <sup>2</sup>	
<b>Bruksareal (BRA)</b>	48 + 16 m <sup>2</sup>	

## Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon med journaldato 9. november 2022.

Tillatelsen er basert på plantegning av loftet med journaldato 17. november 2022.

## Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan
- Planformål: Bolig
- Utnyttingsgrad: 20 % + 25 m<sup>2</sup> garasje
- Møne- og gesimshøyde: 4,5 m over tilstøtende høyeste terreng
- Takform: Saltak

## Lokalisering

- Minste avstand til nabogrense skal være 0 meter. Minste avstand til kant regulert veg skal være 3,7 m.
- Det foreligger avstandserklæringer fra 11/250. Avstandserklæringer bør tinglyses.

Dette tiltaket, tilbygg mot vest, krever utstikking av plassering.

- Tiltaket skal plasseres i samsvar med godkjent situasjonskart.
- Utstikking av plassering skal utføres av foretak med ansvarsrett for dette.
- Dersom annet firma enn kommunen sin oppmålingsavdeling blir brukt, skal koordinatene for alle hjørnene sendes til kommunen for oppdatering av det digitale kartet.

## 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 utnyttelse og byggegrense mot veg.
- Søkerens begrunnelse:  
*«Det kan se ut som deler av eksisterende bolig er plassert utenfor byggelinjen fra boligen var ny. Tilbygg mot nord og øst er plassert utenfor byggelinjen. Hensynet med byggelinjer er å regulere avstand til vei og andre boliger, samt sikre siktlinjer og trafikale forhold. Byggelinjene er også 5 meter i dette tilfellet, og ville etter dagens krav vært mindre.  
Tilbygg over byggelinje vil ikke utgjøre trafikale utfordringer med tanke på sikt, og heller ikke med tanke på avstand til andre bygninger. Hensynet er derfor ikke vesentlig tilsidesatt, og fordelene er derfor større enn ulempene.  
Området er godkjent for BYA 20% av tomteareal.  
Omsøkt prosjekt får utnyttelse på 25,6%.  
Hensynet bak bestemmelsen om regulert BYA er for å holde det bebygde arealet på eiendommene på et akseptabelt nivå.  
Mange eiendommer i området har fått dispensasjon til å overstige BYA. Sentrale føringer, legger også opp til økt tetthet i boligeiendommer. Overskridelsen av BYA i omsøkt prosjekt er på ingen måte dramatisk i så måte, og vi kan ikke se at hensynet bak bestemmelsene er vesentlig tilsidesatt, og fordelene derfor større enn ulempene.»*

## 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 byggegrense:

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

Tiltaket har ingen konsekvenser for trafiksikkerheten eller drift og vedlikehold av vegen. Hensynet bak bestemmelsen settes ikke til side og dispensasjon kan gis.

#### Vurdering av vilkåret i første kulepunkt for utnyttelse:

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.

Uteoppholdsarealet ivaretas også av hagestuen. For øvrig er hagen sørvestvendt og solrik. Tiltaket endrer ikke områdets karakter og tar ikke sol eller utsikt fra naboene. Hensynene bak bestemmelsen settes ikke til side og dispensasjon kan derfor gis.

#### Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Fordelene er at eiendommen får skjermet uteoppholdsareal. Tilbyggene er av beskjeden størrelse og tilbaketruke. Ulempen er at eiendommen får mindre ubebygde areal enn reguleringsplanen fastsetter. Etter kommunens mening oppveies dette ved at hagestuen benyttes til uteoppholdsareal. Overskridelsen er også liten. Fordelene er større enn ulempene og dispensasjon kan derfor gis.

### **Samlet vurdering**

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at vilkårene for dispensasjon er oppfylt jf. pbl. § 19-2 annet ledd. Videre er dispensasjoner gitt konkret for omsøkt tiltak og er ikke ment å gi noen presedens. Kommunen mener at dispensasjon kan gis jf. § 19-2 første ledd.

### **Visuelle kvaliteter**

Lovfestede krav er ivaretatt.

### **Gebyr**

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

<b>Gebyr</b>	<b>Pris</b>	<b>Antall</b>	<b>Beløp</b>
3.10.4 - Til- og påbygg/ombygging/annet <50kvm	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 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.
- 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.

- Det må utføres intern kvalitetssikring slik at tiltaket ikke er i strid med pbl eller vedtak i medhold av loven.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen, både av den opphavlige og den nye tiltakshaveren.

### **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. 1899/22.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø  
konst. areal- og byggesakssjef

Ingvill Granodd  
ingeniør

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

### **Kopi til:**

Stein Kåre Mannes

Måkavegen 7

4275

SÆVELANDSVIK

## 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 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.
<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.