



Trygve J Sjøen As

Postboks 33

4296 ÅKREHAMN

Dato: 20.01.2023

Dokumentnummer: 22/7015-5

Deres referanse:

Saksbehandler: Ingvill Granodd

Tillatelse til tiltak - pergola uten tett tak (nr. 30) og innglassing av verandaer (nr. 32 og 34). Avslag - Pergola med tak og innglassing av terrasse (nr. 32 og 34) - gnr. 15 bnr. 2465 - Stongtunet 14

Adresse Stongtunet 14	Gårdsnr. 15	Bruksnr. 2465	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Trygve J Sjøen As Postboks 33 4296 ÅKREHAMN	Tiltakshaver Sameiet Stongtunet Bk01 Og Bk03 c/o Hilde Solli Stongtunet 34 4270 ÅKREHAMN			
Type tiltak/bygning Tilbygg/ pergola, og innglassing av verandaer				

Vedtak

Søknaden tilbygg av pergola uten tett tak eller tette vegger i Stongtunet nr. 30 er godkjent. Søknaden om innglassing av verandaer i Stongtunet 32 og 34 er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Dispensasjon fra regulert byggegrense gis med hjemmel i pbl. § 19-2. Det knyttes følgende vilkår til dispensasjonen:

- Pergolaen må fjernes for eiers regning, dersom kommunen forlanger det i forbindelse med drift, vedlikehold eller utvidelse av veg/portau.

Følgende tiltak er godkjent:

- Pergola som tilbygg til leilighet, åpen spilekonstruksjon i vegger og åpen bjelkekonstruksjon i tak.
- Uisolert innglassing av verandaer i 2. etasje i nr. 32 og 34.

Søknaden om tilbygg til Stongtunet 32 **avslås** i medhold av plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 12-4, om virkning av reguleringsplan, herunder byggegrense og siktsone, samt i medhold av § 29-2, om gode visuelle kvaliteter i forhold til eksisterende bygninger.

Søknaden om tilbygg til Stongtunet 34 **avslås** i medhold av plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 12-4, om virkning av reguleringsplan, herunder byggegrense, samt i medhold av § 29-2, om gode visuelle kvaliteter i forhold til eksisterende bygninger.

Søknad og saksopplysninger

Adresse Stongtunet 14	Gårdsnr. 15	Bruksnr. 2465
Bebygd areal (BYA) for åpen pergola og innglassing av verandaer	0 m ²	
Bruksareal (BRA) for åpen pergola Bruksareal for innglassede verandaer	0 m ² 2*15 m ²	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen for den åpne pergolaen i nr. 30 og de innglassede verandaene i nr. 32 og 34 er basert på tegningsdokumentasjon med journaldato 13. oktober 2022. Godkjente tegninger gjelder bare for disse tiltakene, ikke for de avslåtte tiltakene.

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan
- Planformål: Konsentrert bolig
- Utnyttingsgrad: 60 %

Lokalisering

- Minste avstand til nabogrense kan være 0 meter.
- Minste avstand til regulert fortauskant skal være 0 meter.

Dette tiltaket krever ikke utstikking av plassering, forutsatt at nøyaktige grenser mot naboer og formålsgrænse mot fortau 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 ikke registrert merknader i saken.

Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med regulert byggegrense og siktsone.
- Søkerens begrunnelse:
«Det er feil i reguleingsplan ihht. kommunal veinorm. Se vedlagt kart som viser regulert og aktuell siktlinje. Da gangsti ender mot fortau med opphøyet kantstein mot vei skal siktlinje ihht. Karmøy Kommunes veinorm være 5x5 meter og ikke 5x30 meter som er regulert. Karmøy Kommune har uttalt at de er negative til dispensasjon pga. bommen på gangstien kan bli stående åpen. Søker uttaler at en kan ikke ta hensyn til at en bom som alltid skal være lukket og låst evt. en gang kan stå åpen, da har vi problemer mange steder i kommunen. Det er også kun kommunen som har nøkkel til å låse opp bommen, dette er ikke en nøkkel hvermannen har tilgang på. Vi må da ta som en selvfølge at når Karmøy Kommunes ansatte evt. åpner bommen så må de låse den igjen etter seg ved fullført arbeid. Pergola kommer utenfor regulert byggelinje. Pergola fremstår som takoverbygg og gjerde mot vei, selve boligen ligger innenfor byggelinjer og er dermed ikke til hinder for vedlikehold av vei, sikt er kommentert over.»
- Uttale fra sektormyndigheter:

Oppføring av pergola kan godtas på følgende vilkår:

- Ingen bygningsdel må plasseres nærmere regulert formålsgrense veg enn 1 meter.
- Vegger og/eller tak skal ikke være tette.

«Denne uttalelsen står ved lag. Bygningsdeler i frisikt er ikke tillatt.

Dersom frisikt skal reduseres, må dette gjøres i en reguleringsendring.

Det er satt opp/montert en blomsterkasse i innerkurve fG2 til BK-01, 11.

Se vedlagt bilde.

Blomsterkassen hindrer sikt i innerkurve og virker negativt inn på trafikksikkerheten for gående/syklende

Dersom regulert frisikt skal endres, må dette gjøres ved en reguleringsendring hvor følgende hensyn tas. - Regulert f G2 reguleres til f GS. Frisikt skal da regnes fra ytterkant kantstein og 5 meter inn. Da blir det frisikt (5x45m) både for gående og syklende. Fartsgrense på Stongvegen er 40 km/t.»

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.

Åpen pergola i Stongtunet nr. 30

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt for byggegrense langs veg:

Hensyn bak bestemmelsen er i hovedsak å ivareta trafikksikkerhet, sikre areal til vedlikehold og evt. utvidelse av veg/fortau. Byggegrensen skal også sikre en ryddig bebyggelse langs vegen.

Den åpne pergolaen er en lett konstruksjon som er delvis gjennomsiktig, og derfor sikrer en visuell åpenhet langs vegen. Den tar ikke sikt langs vegen. Konstruksjonen er enkel og lett å fjerne, dersom drift eller vedlikehold av veg eller kommunale ledninger krever det. Hensynet bak bestemmelsen er ikke satt til side og dispensasjon kan derfor gis.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Fordelen for tiltakshaver er at de får noe skjerming fra vegen på uteplassen sin. Det er også en fordel at husrekken får ensartet utforming av uteplasser. Ulempen er at området mot vegen blir bebygget. I dette tilfellet er konstruksjonen så lett og enkel at den i verste kan fjernes. Fordelene anses å være større enn ulempene og dispensasjon kan derfor gis.

Samlet vurdering

Dispensasjon gis kun for pergolaer som er like. Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at en ensartet utforming av uteplassene ikke medfører en presedens for nedbygging av området langs vegen. Kommunen gir derfor dispensasjon.

Tett tilbygg og levegg i Stongtunet nr. 32

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt for byggegrense langs veg:

Det tette tilbygget og den tette leveggen bort til naboens pergola, tetter helt igjen arealet mot vegen. Konstruksjonen er solid og til hinder for framtidig drift, vedlikehold og eventuelle utvidelse av vegen og kommunale ledninger. Hensynet bak bestemmelsen settes til side og dispensasjon kan **ikke** gis.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt for siktzone til kryss:

Tiltaket hindrer sikt i kryss og er dermed trafikkfarlig. Hensynet bak bestemmelsen settes til side og dispensasjon kan **ikke** gis.

Tett tilbygg i Stongtunet 34

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt for byggegrense langs veg:

Det tette tilbygget tetter igjen arealet mot gangvegen og krysset. Konstruksjonen er solid og til hinder for framtidig drift, vedlikehold og eventuelle utvidelse av vegen. Hensynet bak bestemmelsen settes til side og dispensasjon kan **ikke** gis.

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

Rekkehusene har lik utforming på pergolaene. De to omsøkte tilbyggene i nr. 32 og 34 ødelegger rekkens ensartete preg. Lovfestede krav er ikke ivaretatt. Søknaden avslås derfor.



Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
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	2	11200
3.18.2 - Mangelbrev	1050	1	1050
2.4.1 - For tjenester som skal faktureres etter medgått tid	-8725	1	-8725

Totalt gebyr å betale	8725
------------------------------	-------------

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. 1904/22.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Ingvill Granodd
ingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Sameiet Stongtunet Bk01 Og c/o Hilde Solli Stongtunet 34
Bk03

4270

ÅKREHAMN

Vedlegg:

Situasjonsplan

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.