



Bygg-Start As
Hovedgaten 68B
4250 KOPERVIK

Dato: 15.12.2022
Dokumentnummer: 22/10499-9
Saksbehandler: Selina Simpson-Hansen

Tillatelse til tiltak - Hagestue og tilbygg med garasje og kjøkken - gnr. 15 bnr. 1416 - Falkenhaugvegen 51

Adresse Falkenhaugvegen 51	Gårdsnr. 15	Bruksnr. 1416	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Bygg-Start As Hovedgaten 68B 4250 KOPERVIK	Tiltakshaver Martin Lie Falkenhaugvegen 51 4270 ÅKREHAMN			
Type tiltak/bygning Tilbygg – Hagestue, garasje/kjøkken				

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Dispensasjon fra byggegrenser langs veg er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2. Følgende tiltak er godkjent:

- Tilbygg av hagestue mot vest
- Tilbygg over to etasjer mor sør, garasje på grunnplan og kjøkken på hovedplan.

Kommunen godkjenner Martin Lie for ansvarsrett som selvbygger for arbeider på egen bolig. Det er sannsynliggjort at arbeidet vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i pbl., jf. SAK10 § 6-8.

Vilkår

- Tiltaket skal være i tråd med situasjonsplan datert 10/11-22 .
- Avstanden fra tiltaket (inkludert takutspring) til regulert formålsgrænse veg skal være minst 3 meter.
- Frisiktlinjer og sikkerhetssonen må ivaretas.
- Eier av gnr.15 bnr.1416 fraskriver seg krav på erstatning for skade eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdsarbeid, utbedringsarbeider eller vegtrafikken, som en følge av at tiltaket ligger innenfor byggegrensen.
- Dersom tiltaket medfører endringer i tilknytning til eiendommens adkomstforhold, må det fortsatt være opparbeidet tilstrekkelig areal til å kunne snu på egen eiendom slik at rygging ut på offentlig veg unngås. Siktkrav til eiendommens avkjørsel må ivaretas.
- Tiltaket må ikke brukes til andre formål enn det dispensasjonen gjelder for.
- Dispensasjonen gis uten ansvar med hensyn til nabo- og eierforhold.
- Arbeidet må ikke settes i gang før andre nødvendige tillatelser er gitt.
- I og med at omsøkte tiltak kommer innenfor byggegrensen langs kv.1221 Falkenhaugvegen, fraskriver Karmøy kommune seg et hvert krav om støydemping på grunn av vegtrafikkstøyen fra kommunal veg.

Søknad og saksopplysninger

Adresse Falkenhaugvegen 51	Gårdsnr. 15	Bruksnr. 1416
Bebyggd areal (BYA), tilbygg	50,3 m ²	
Bruksareal (BRA)	62,4 m ²	
Vann	Kommunalt vannverk	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon datert journalført 05.12.22.

Søknad om ansvarsrett som selvbygger

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Bygg-Start As	SØK Hele tiltaket	1
Martin Lie, selvbygger	PRO Ansvar jf. søknad UTF Ansvar jf. søknad	1 1

Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplan
- Planformål: boligbebyggelse
- Utnyttingsgrad: 50 %
- Møne- og gesimshøyde: 9 m.

Avstander

- Avstand til nærmeste bygning: 9 m.
- Avstand til midten av vei: 7 m.

Lokalisering

- Minste avstand til nabogrense skal være 1,5 meter.
- Det foreligger avstandserklæring fra gbnr. 15/1394. Avstandserklæringer bør tinglyses.
- Minste avstand til midten av vei/veikant skal være 7 meter.

Dette tiltaket krever ikke utstikking, 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.

Unntak fra enkelte bygningstekniske krav

«Det søkes om unntak fra TEK-krav på eksisterende bolig med unntak av tak som vil få ny konstruksjon med tilfredsstillende utførelse og de vinduene og dørene som blir nye vil ha lav U-verdi. Søkt tilbygg vil oppfylle gjeldende TEK-krav og sammenkobling mellom eksisterende bolig og tilbygg tilstrebes best mulig utførelse.»

Kommunens vurdering er at ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk. Det gis derfor unntak fra bygningstekniske krav.

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 byggegrenser langs veg.
- Søkerens begrunnelse:
Eiendommen vår ligger i en ytterkurve langs Falkenhaugvegen. Det er regulert byggelinje forholdsvis langt inn fraveikant, ca 7m inn fra eiendomsgrense og så mye som opp mot 9m inn fra fysisk veikant. Dette begrenser våremuligheter på tomten betraktelig. Vi derfor vært i kontakt med samferdsel i Karmøy Kommune ved Knut Sunnanå i forhold til bryting av byggelinje. Ved å fjerne gjerde og kubbesteinsmur mot vei, pukke veiskulder mellom eiendomsgrense og veikant og etablere hinder for parkering i frisiktsonene vil kravene til siktsoner være oppfylt og samferdsel ville da stille seg positiv til en dispensasjon for bryting av regulert byggelinje mot vei. Vi mener at dette er en god løsning for utvidet utnyttelse av tomten som ikke går på bekostning av de beste og mest brukte uteområdene våre. Håper at dispensasjon kan gis på bakgrunn av ovenstående.

- Uttale fra sektormyndigheter:
Sektor samferdsel og utemiljø har følgende merknad.

Det vises til tidligere befaring hvor spesielt friskt i innerkurve er sentralt.

*Det presiseres at det **ikke** er tillatt å parkere i friskt. Dette må hensyntas. Om nødvendig skal det gjøres tiltak for å forhindre dette.*

Dispensasjon for byggverk innenfor byggegrense veg kan gis på følgende vilkår.

- *Tiltaket skal være i tråd med situasjonsplan datert 10/11-22 .*
- *Avstanden fra tiltaket (inkludert takutspring) til regulert formålsgrense veg skal være minst 3 meter.*
- *Frisiktlinjer og sikkerhetssonen må ivaretas.*
- *Eier av gnr.15 bnr.1416 fraskriver seg krav på erstatning for skade eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdsarbeid, utbedringsarbeid eller vegtrafikken, som en følge av at tiltaket ligger innenfor byggegrensen.*
- *Dersom tiltaket medfører endringer i tilknytning til eiendommens adkomstforhold, må det fortsatt være opparbeidet tilstrekkelig areal til å kunne snu på egen eiendom slik at rygging ut på offentlig veg unngås. Siktkrav til eiendommens avkjørsel må ivaretas.*
- *Tiltaket må ikke brukes til andre formål enn det dispensasjonen gjelder for.*
- *Dispensasjonen gis uten ansvar med hensyn til nabo- og eierforhold.*
- *Arbeidet må ikke settes i gang før andre nødvendige tillatelser er gitt.*
- *I og med at omsøkte tiltak kommer innenfor byggegrensen langs kv.1221 Falkenhaugvegen, fraskriver Karmøy kommune seg et hvert krav om støydemping på grunn av vegtrafikkstøyen fra kommunal veg.*

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

Tilbygget som plasseres utenfor den regulerte byggegrensen vil ikke komme i konflikt med hensynet til trafikksikkerheten, da vilkår som stilles for innvilget dispensasjon krever minst 3 meter avstand fra veg. Dette

medfører at friskiktsoner og sikkerhetssonen ivaretas. Hensynet bak bestemmelsen er derfor ikke tilsidesatt, og dispensasjon kan gis.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Fordelen med tiltaket er at boligen får større bruksareal, og vil få garasje som den i dag ikke har. Ulempen er at eventuelt snu- og parkeringsområde på eiendommen reduseres. Det legges derfor inn vilkår om at tilstrekkelig snuareal opparbeides på tomten, slik at rygging ut på offentlig vei unngås. Med dette vilkåret, og øvrige vilkår knyttet til tillatelsen, vil fordelene være større enn ulempene. Dispensasjon innvilges derfor.

Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at det innvilges dispensasjon fra byggegrense mot veg, så fremt øvrige vilkår for tillatelse oppfylles.

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:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
3.18.2 - Mangelbrev	1050	1	1050
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
3.10.4 - Til- og påbygg/ombygging/annet <50kvm	5200	1	5200
Totalt gebyr å betale			11850

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. 1990/22.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Selina Simpson-Hansen
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Martin Lie

Falkenhaugvegen 51

4270

ÅKREHAMN

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.