



Bygg-Start As

Dato:

05.01.2023

Hovedgaten 68B

Dokumentnummer: 21/112-10

4250 KOPERVIK

Deres referanse:

Inge Kenneth Gabrielsen

Saksbehandler:

Ingvill Granodd

## Endringsvedtak - Fasadeendring, påbygg og tilbygg av enebolig - gnr. 15 bnr. 929 - Stongvegen 54

### TILLATELSE TIL ENDRING

etter Plan- og bygningsloven § 20-3

Tillatelsen det søkes om avvik eller endring fra	
JP ID: 18/3424-6	Dato: 25.10.2018

Adresse Stongvegen 54	Gårdsnr. 15	Bruksnr. 929	Festenr.	Seksjonsnr.
Tiltakshaver Ove Kenneth Kvalavåg Stongvegen 54 4270 ÅKREHAMN				
Delegert saksnummer: 022/23				
Endringens art Utvidelse av grunnflate og bruksareal, samt oppføring av bod				

#### Vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven § 20-3 godkjennes søknaden, med;

- tegninger, mottatt dato: 01.12.2022
- situasjonsplan, mottatt dato: 01.12.2022
- erklæring om ansvarsrett for søker, prosjekterende og utførende

Tidligere godkjente tegninger utgår.

Endringen gjelder: Grunnflaten og bruksarealet utvides, enkelte fasadeendringer og oppføring av en bod.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra samme lovs § 12-4, om virkning av reguleringsplan, herunder byggegrense mot veg. Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at dispensasjon er gitt, faller dispensasjonen bort.

Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, brukstillatelse og ferdigattest.

Sektor areal og byggesak behandler denne sak etter myndighet tildelt sektoren.

### **Ansvar og kontroll**

Det vises til innlevert gjennomføringsplan for prosjektering og utførelse.

### **Beliggenhet**

Tiltakets minste avstand til nabogrense skal være 3,2 meter. Bodens minste avstand til kant regulert veg skal være 4,5 meter.

Det foreligger avstandserklæring fra 15/532. Avstandserklæringer bør tinglyses.

Dette tiltak krever ikke utstikking av beliggenhet, forutsatt at nøyaktig trasé for grense mot nabo er kjent.

### **Opplysninger om byggesaken**

#### **Arealplan**

Regulering	: R255 - Sandane
Formål	: Bolig
Kommunedelplan	: Bolig
Grad av utnyttelse	: 50 %
Gesimshøyde	: 8 m

#### **I søknad:**

#### **Bolig**

Bebyggd grunnflate	: 196 m <sup>2</sup>
Ant. etasjer	: 2 + kjeller
Takform/vinkel	: Flatt tak
Gesimshøyde	: 7,8 m
Grad av utnyttelse	: 27 %

#### **Bod/hundehus**

Bebyggd grunnflate	: 8,8 m <sup>2</sup>
Ant. etasjer	: 1
Takform/vinkel	: Flatt tak

#### **Avstand**

Nabogrense	: 3,2 m
Veikant	: 4,5 m

#### **Tiltakets konsekvenser for naturmangfoldet**

Det fremkommer i dette tilfellet at det i tiltaksområdet ikke er registrert prioriterte, truede eller nær truede arter i artskart, og for naturtyper er naturbase sjekket ut. Karmøy kommunes lokalkunnskap og øvrige opplysninger i saken tilsier videre at det ikke er naturkvaliteter i området som ikke er fanget opp av ovennevnte registrering. Kravet i nml. § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap anses dermed oppfylt. I og med at naturmangfoldet i liten grad berøres av tiltaket og det videre ikke kan påvises effekter av omsøkte tiltak på verdifull natur, må det legges til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9-12.

## Dispensasjoner

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Det følger av pbl. § 19-2 at «kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov.» Det følger videre av pbl. §19-2 at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensyn i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

*Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse:*

*«Hundehuset/boden vil bryte byggelinje mot reg.vei som går inn på vår eiendom. Denne delen av reguleringsplan vil antakelig aldri bli aktuell å opparbeide slik som vist i reg.kart. Vår garasje som ligger i tomtens sørøstre hjørne er godkjent i dette område, Søkt hundehus ligger med en mye mindre brytning av byggelinjer og vil ikke være i konflikt med etablering, vedlikehold og annet vedr. vei. Det er kun ca halve boden som ligger på "feil" side av skrålagt byggelinje. Siktlinjer vil ikke bli berørt siden vi har plassert boden, som skal brukes som et mindre hundehus, så nært boligen som mulig. Vi kan ikke se at det skal være noen ulemper ved plassering og fordelene or oss er store ved at vi kan beholde andre områder på eiendommen til parkering og uteområder.»*

Kommunens begrunnelse for å gi dispensasjon fra regulert byggegrense mot veg

*Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt*

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

Det er svært store byggegrenser mot veg i planen, og overskridelsen er liten. Hundehuset ligger langt fra vegen og har ingen betydning for verken drift eller vedlikehold av vegen. Det ligger også langt fra siktsonene og har dermed ingen konsekvenser for trafiksikkerheten. Vegen er ikke lenger aktuell som atkomstveg for flere eiendommer. Tiltaket har derfor ingen konsekvenser for berørte naboer. Hensynet bak bestemmelsen settes ikke til side og dispensasjon kan gis.

*Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene*

Fordelene for tiltakshaver er at de får en praktisk bygning som dekker behovet deres for hundehus. Ulempene er at hundehuset plasseres nærmere vegen enn planen tillater. Vegen er imidlertid uaktuell som atkomstveg og ligger i sin helhet på tiltakshavers eiendom. Fordelene er større enn ulempene og dispensasjon kan gis.

*Samlet vurdering*

Kommunen mener at hundehuset har så stor avstand til vegene at dispensasjon kan gis.

## Visuelle kvaliteter

Lovfestede estetiske krav er ivaretatt.

## Varighet og klageadgang

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken. Ønskes tiltaket endret, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen må være godkjent før den gjennomføres.

*Klagefristen er tre uker*

Tillatelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av parter i saken. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Sektor areal- og byggesak har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjettede ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 022/23.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø  
konst. areal- og byggesakssjef

Ingvill Granodd  
ingeniør

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

**Kopi til:**

Ove Kenneth Kvalavåg

Stongvegen 54

4270

ÅKREHAMN

**Vedlegg:**

Sit.kart med hundehus og endring bolig

## 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.