



Bygg-Start As
Hovedgaten 68B

4250 KOPERVIK

Dato: 11.01.2023
Dokumentnummer: 22/11254-4
Deres referanse: Tommy Andre Bårdsen
Saksbehandler: Birthe Smistad

Tillatelse til tiltak - Carport og tak ved inngang - gnr. 3 bnr. 656 - Steinarskogen 37

Adresse Steinarskogen 37	Gårdsnr. 3	Bruksnr. 656	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Bygg-Start As Hovedgaten 68B 4250 KOPERVIK	Tiltakshaver Olaf Alexander Hansen Steinarskogen 37 4276 VEAUVÅGEN			
Type tiltak/bygning Tilbygg / carport, takoverbygg				

Vedtak

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

Dispensasjon fra samme lovs § 12-4, rettsvirkning av reguleringsplan, herunder § 15 om utnyttingsgrad, er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Carport.
- Takoverbygg som binder bolig og garasje sammen.

Søknad og saksopplysninger

Søknad om tillatelse til tiltak, ett-trinns behandling.

Adresse Steinarskogen 37	Gårdsnr. 3	Bruksnr. 656
Bebygd areal (BYA) eksisterende	148,6 m ²	
Bebygd areal (BYA) carport	28,8 m ²	
Bebygd areal (BYA) takoverbygg	17,6 m ²	
Grad av utnyttelse	38,2 %	
Overvann	Avløpssystem	
Atkomst	Ingen endring	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon datert 10. januar 2023 med journaldato 11. januar 2023.

Søknad om ansvarsrett

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Bygg-Start As	SØK Hele tiltaket	1
Halsne & Bårdsen as	PRO Ansvar jf. søknad	1
Halsne & Bårdsen as	UTF Ansvar jf. søknad	1

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan 219 - Steinarskogen
- Planformål: bolig, byggeområde 3
- Utnyttingsgrad: 25 %

Avstander

- Avstand til nabogrense: 1 m
- Avstand til nærmeste bygning: 5 m
- Avstand til midten av vei: 7 m

Lokalisering og høydeplassing

- Minste avstand til nabogrense skal være 1 meter.
- Det foreligger avstandserklæringer fra gbnr. 3/657 og gbnr. 3/658. Avstandserklæringer bør tinglyses.

Dette tiltaket krever ikke utstikking av plassering i plan og høyde, foresatt at nøyaktige grenser mot naboer er kjente.

- Tiltaket skal plasseres i samsvar med godkjent situasjonskart og fastsatt høyde.
- 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 utnyttingsgrad.
- Søkerens begrunnelse:

«Tiltaket vi søker om er et sammenhengende tak over inngangsparti, passasje mellom bolig og garasje og over parkeringsarealet foran garasje. Arealet under tak foran garasjen vil da fungere som carport. Taket, som er flatt, skal festes til bolig og garasje og vil kun ha to søyler. Det vil det dermed fremtre svært diskre og lite synlig for naboer. Pga takets relativt lave høyde vil det kaste minimalt med skygge. Samlet takflate blir på 61,5 m² og hele arealet under tak får samme bruk som i dag. Dvs parkeringsareal, gangareal med adkomst til inngang og uterom ved inngang. Søkt tiltak beslaglegger derfor ikke nytt areal og våre uteoppholdsarealer med gode solforhold blir ikke berørt av tiltaket. Nærmeste naboer har signert avstandserklæring fordi deres uteoppholdsarealer heller ikke vil bli berørt av søkt tiltak. Håper dispensasjon for utnyttelsesgrad kan gis på dette grunnlag.»

Etter varsel om avslag på grunn av for høy utnyttingsgrad har det kommet inn revidert søknad:

«Søknaden suppleres med reviderte tegninger som viser at søkt tiltak er redusert fra 61,5 m² BYA til 38,2 m² BYA. Av redusert BYA er 9,4 m² tak mellom bolig og garasje (gangareal) som ikke påvirker naboer på noen måte. Det resterende arealet på søkt tiltak er carport som er redusert til 28,8m² BYA. Både det fysiske og visuelle ved søkt tiltak er ved denne endringen betydelig redusert. Utnyttelsesgraden ved redusert tiltak blir på 38,2 %. Håper denne endring av tiltaket kan føre til en positiv behandling av søknaden.»

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 bestemmelser om utnyttelsesgrad er i hovedsak å begrense størrelsen på et prosjekt av hensyn til belastningen på omgivelsene, samt ivareta gode uteoppholdsareal på tomta.

Gjeldende reguleringsplan er fra 2007 og angir utnyttingsgrad 25 %. Ved oppføring av omsøkt carport og takoverbygg vil ny utnyttingsgrad være 38,2 %. Dette er en overskridelse på 13,2 %. Likevel er en slik utnyttingsgrad mer i samsvar med nyere reguleringsplaner/boligområder som ofte har en utnyttelsesgrad på 30 % og oppover. Videre har vi kommuneplan som angir 40 % og kommunedelplaner som er helt oppe i 50 %. Det er også gitt dispensasjon fra samme plan tidligere for utnyttingsgrad 30 %. Man vil fortsatt ha gode uteoppholdsareal på tomten og det vil ikke bli noe merbelastning på området.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt: Omsøkt tiltak er tilpasset tomten og sørger for bedre utnyttelse, mer i samsvar med nyere boligområder. Man har fortsatt gode uteoppholdsareal uten at belastningen på området øker.

Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, jf. § 19-2.

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
3.10.4-2022 - Til- og påbygg/ombygging/annet <50kvm	5200	1	5200
3.12.3-2022 - 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.
- 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.

Kommunen gjør særlig oppmerksom på

- Takutspring og taknedløp må holdes inne på egen eiendom. Takvann og overflatevann skal ikke ledes inn på naboeiendom eller ut i offentlig veg.
- For bygningsdel som kommer nærmere nabogrense enn 4 m må det treffes tiltak for å hindre spredning av brann mellom byggverk, jfr. TEK § 11-6.

Listen er ikke uttømmende. Tiltakshaver og ansvarlige foretak er ansvarlige for at tiltaket blir utført i tråd med gjeldende regelverk.

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, sjettede ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 054/23.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Birthe Smistad
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Olaf Alexander Hansen

Steinarskogen 37

4276

VEAVÅGEN

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.