



Duco As

Dato: 18.01.2023

Karmøyvegen 112

Dokumentnummer: 22/9891-3

4262 AVALDSNES

Deres referanse:

Saksbehandler: Karl Inge Stumo

Tillatelse til tiltak - Nybygg, garasje - gnr. 142 bnr. 245 - Storasundvegen 278

Adresse Storasundvegen 278	Gårdsnr. 142	Bruksnr. 245	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Duco As Karmøyvegen 112 4262 AVALDSNES	Tiltakshaver Raimond Himle Løype Storasundvegen 278 4260 TORVASTAD			
Type tiltak/bygning / frittliggende garasje				

Vedtak

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

Dispensasjon fra Pbl §12-4 «Rettsvirkning av reguleringsplan» jf planens byggegrense er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Det foreligger merknad, merknad tas ikke til følge.

Følgende tiltak er godkjent:

- Frittliggende garasje

Søknad og saksopplysninger

Adresse Storasundvegen 278	Gårdsnr. 142	Bruksnr. 245
Bebygd areal (BYA)	49 m ²	
Bruksareal (BRA)	45 m ²	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 10.11 2022 .

Søknad om ansvarsrett

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Duco As	SØK Hele tiltaket PRO Ansvar jf. søknad UTF Ansvar jf. søknad	

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan
- Planformål: <Bolig
- Utnyttingsgrad: 15% omsøkt ca 12%

Avstander

- Avstand til nabogrense: 1m

Lokalisering og høydeplassing

- Minste avstand til nabogrense skal være 1.0 (vegg) meter.

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

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med reglene i pbl § 21-3.

Det foreligger merknad fra nabo Gnr. 142, bnr. 5:

Søknaden om å bygge garasje slik forslaget er forelagt oss, godtas ikke. Ber om at vanlige regler for avstand om bebyggelse overholdes.

Bakgrunn for avslaget er at helt og holdent begrunnet verdiforringelse av familiens eiendom.

Eiendommen er planlagt opparbeidet for privat bruk.

Vi ber om at avslaget respekteres og at vanlige regler for bygging overholdes.

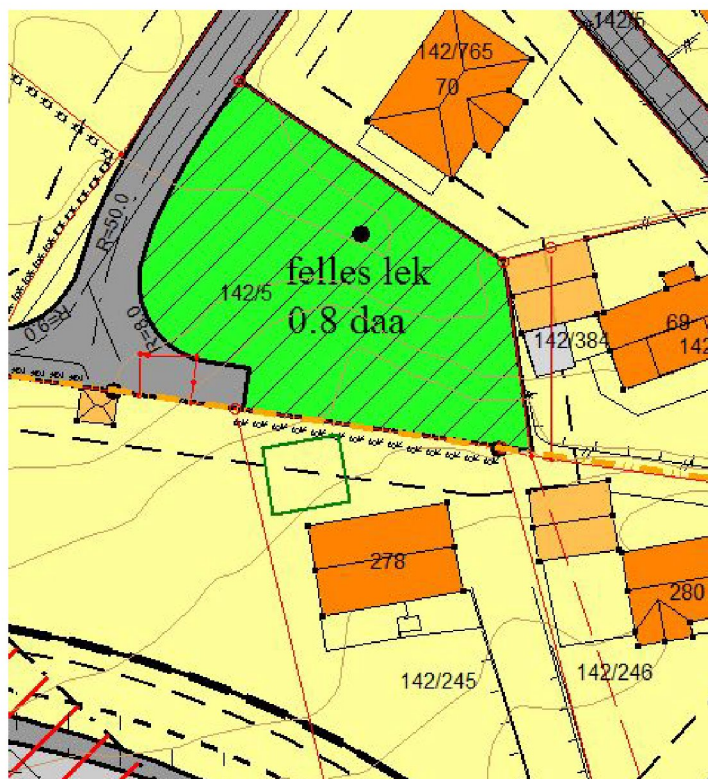
Kommentar fra ansvarlig søker:

Tiltaket er planlagt en meter fra nabogrense og ville ikke vært søknadpliktig hvis en ser bort i fra dispensasjon fra byggegrense. Tomten ligger flere meter lavere i terrenget og vi kan ikke se hvordan tiltaket vil forringe verdien til naboens eiendom.

Kommunens kommentar:

Saksbehandler har vært på befaring

Naboeiendommen er en regulert lekeplass som ikke kan opparbeides til privat bruk. Det er ikke spesifisert hvordan nabo mener tiltaket vil gi verdiforringelse for eiendommen, men en garasje på 49kvm som plasseres 1m fra grense vil ikke legge begrensninger på nabos eiendom mht eventuell fremtidig bygging dersom tomten skulle omreguleres. For mindre frittliggende bygg under 50kvm gjelder ikke hovedregelen om 4 meters avstand til nabogrensen som byggegrensen er ment å ivareta mot lekeplass



Garasje inntegnet mot lekeplass i nord på bnr. 245



Garasje kommer omtrent der bil står parkert



Bilde tatt fra andre siden av regulert lekeplass mot tiltakshavers hus

Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med planens byggegrense mot veg/lekeplass

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.

Søkers begrunnelse:

Tiltakshaver ønsker å plassere garasje nord for huset av prak_ske grunner da inngangspar_et er på denne siden. Området ligger også i skyggen til huset, har lite sol, og egner seg derfor dårlig til rekreasjon og lek. Ved å plassere garasjen slik bevarer de hagen og utsikten foran huset. Plasseringen er også god med hensyn til naboers utsikt og nabobygg.

Det søkes dispensasjon fra byggegrensen til vei og ormåde til felles lek. Garasjen vil ligge 3-4 meter lavere i terrenget enn veien og friområdet og vil i svært liten grad påvirke sikten. Veien er ikke bygget ut slik reguleringsplanen viser. Det er en blindvei og den ligger noe lengre unna. Området til felles lek er gjenngrodd og ikke i bruk. Det er ingen naturlig ferdsel i området.

Vi mener at fordelene med å gi dispensasjon klart overgår ulempene

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt:

Hensyn bak byggegrensen er i hovedsak å ivareta trafikksikkerhet, sikre areal til vedlikehold, eventuell utvidelse av veg/fortau og sikre bruk av lekeplass. Garasjen plasseres utenfor enden av regulert veg og er på det nærmeste ca 4 meter fra regulert vegkant. Garasjen plasseres 1 til ca 3.5 meter fra lekeplass og ettersom det er en enkel bygning uten opphold og uten vinduer/dører mot lekeplass anses ikke hensynene bak bestemmelsen eller lovens formålsbestemmelse vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Ulemper ved dispensasjon fra byggegrense veg er i hovedsak konsekvenser for drift og bruk av veg. Ulempene knyttet til drift og bruk anses som svært små-vegen er ikke opparbeidet som regulert men garasjen ligger utenfor enden av veg/snuplass og kommer ikke nærmere enden av veg enn ca 4 meter. En kan ikke se at en garasje 1 m fra regulert lekeplass og lavere i terrenget medfører ulemper utover det en må påregne, særlig når det tas med i vurderingen at dette er en regulert lekeplass, det er allerede oppført annen bebyggelse like nærme/nærmere jf kart over. Fordelene er at tiltakshaver får utnyttet tomten sin slik at kvaliteten på utearealene ivaretas. Fordelene anses klart større enn ulempene.

Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at vilkåene i Pbl §19-2 er ivaretatt og dispensasjon 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

Lovfestede krav er ivaretatt.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
3.12.4-2022 - 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
3.10.4-2022 - Til- og påbygg/ombygging/annet <50kvm	5200	1	5200

Totalt gebyr å betale	10 800
------------------------------	---------------

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. 070/23.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Karl Inge Stumo
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Raimond Himle Løype
Sven Bernhard Hagen

Storasundvegen 278
Hålandvegen 64

4260
4260

TORVASTAD
Torvastad

Vedlegg:

Situasjonsplan
Tegninger

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.