



Eli Olene Nornes  
Høyenesvegen 112  
4280 SKUDENESHAVN

Dato: 03.02.2023  
Dokumentnummer: 23/186-4  
Saksbehandler: Selina Simpson-Hansen

## Tillatelse til tiltak - nybygg - frittstående hagestue - gnr. 43 bnr. 203 - Høyenesvegen 112

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Høyenesvegen 112	43	203		
<b>Tiltakshaver</b> Eli Olene Nornes Høyenesvegen 112 4280 SKUDENESHAVN				
<b>Type tiltak/bygning</b> Frittliggende hagestue 17,5 m <sup>2</sup>				

### Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Dispensasjon fra samme lovs § 11-6, rettsvirkning av kommuneplan, herunder pkt. 5.10, er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Oppføring av frittstående hagestue

### Vilkår

- Før ferdigattest kan utstedes, må natursteinsmur justeres i henhold til situasjonskart for å ivareta frisiktlinjer.
- Tiltakene, hagestue og mur, skal være i tråd med situasjonsplan datert 19/12-22 og 24/1-23.
- Avstanden fra hagestue, (inkludert takutspring) til eiendomsgrense skal være minst 3,5 meter.
- Mur kan plasseres i eiendomsgrense. Vilkår for å tillate mur over 1 meter i eiendomsgrense, er at muren er godt fundamentert slik at det ikke er fare for utglidning ifm. Vedlikeholdsarbeid langs kommunal veg.
- Frisiktlinjer og sikkerhetssonen må ivaretas.
- Eier av gnr.43 bnr.203 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.

- I og med at omsøkte tiltak kommer innenfor byggegrensen langs kv.1317 Høynevegen, fraskriver Karmøy kommune seg et hvert krav om støydemping på grunn av vegtrafikkstøyen fra kommunal veg. (Gjelder hagestue).

### Søknad og saksopplysninger

<b>Adresse</b> Høynevegen 112	<b>Gårdsnr.</b> 43	<b>Bruksnr.</b> 203
<b>Bebygd areal (BYA)</b>	Nytt: 17,5 m <sup>2</sup> Totalt etter nybygg: 132,5 m <sup>2</sup>	
<b>Grad av utnytting</b>	13 %	

### Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon journalført 06.01.23, og situasjonskart journalført 06.01.23 og 25.01.23.

### Plangrunnlag

- Plantype: kommunedelplan (Skudeneshavn 675)
- Planformål: boligformål
- Grad av utnytting: 50 %

### Avstander

- Avstand til nabogrense: 3,5 m
- Avstand til nærmeste bygning: 4,5 m
- Avstand til midten av vei: 6 m

### Lokalisering

Dette tiltaket krever utstikking av plassering.

- Tiltaket skal plasseres i samsvar med godkjent situasjonskart.
- Utstikking av plassering skal utføres av foretak med ansvarsrett for dette.
- Dersom annet firma enn kommunen sin oppmålingsavdeling blir brukt, skal koordinatene for alle hjørnene sendes til kommunen for oppdatering av det digitale kartet.
- Ansvarlig foretak skal markere godkjent høydeplassering på tomte etter at tiltaket er stukket, og kontakte byggetilsynet for godkjenning av høyde og plassering.

### 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 kommuneplan pkt. 5.10. – avstand til uregulert kommunal veg.
- **Søkerens begrunnelse:**  
«Vårt uteområde som har mange soltimer er på et område vest for boligen og da mot Høynevegen. Dette område er hvor vi vil kunne forlenge vår, sommer og høstsesongen på våre uteområde. Plassering av søkt hagestue er med god avstand til Høynevegen, men mindre enn 10m som det vises til i kommuneplan. Avstand til off.vei er allikevel på ca 4,5m til veikant og ca 6 -6,5 m til senter vei. Det ville normalt ha vært 4-5m visst en byggelinje hadde vært etablert i en reg.plan for område. Hagestuen vil ikke plasseres i siktlinjer for vår egen eller andre sin adkomst. Det vil være god avstand til VA trase, vedlikehold eller brøyting av vei. Siden vi ikke ser ulemper av tiltaket og at det er store fordeler for oss å få plassert hagestuen som søkt så håper vi at dispensasjon kan gis.»
- **Uttale fra sektormyndigheter:**

### Sektor samferdsel og utemiljø har følgende uttalelse:

«Sektor samferdsel og utemiljø har følgende merknad.

Etablert natursteinsmur er vist plassert i eiendomsgrænse.

Dispensasjon kan gis på følgende vilkår: (se første side av vedtaket).»

### 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:

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

Den frittstående hagestuen vil plasseres slik at det ikke skaper konflikt med hensynet til trafiksikkerheten, da det plasseres med tilstrekkelig avstand fra veien og i en slik vinkel at det ikke vil forårsake dårligere sikt. Med de vilkår som stilles til tiltaket, vil frisisiktsoner og sikkerhetssonen ivaretas. Hensynet bak bestemmelsen er derfor ikke tilsidesatt, og dispensasjon kan derfor gis.

### Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Fordelen med tiltaket er at tiltakshaver i større grad vil kunne benytte seg av uteoppholdsarealer gjennom årstidene enn før. Tiltakshaver holder seg godt innenfor maksimal utnyttelsesgrad for eiendommen, og øker arealmessige oppholdsmuligheter for boligen. Ulempen med tiltaket er at det kommer nærmere vei enn det som er tillatt. Sammen med de vilkår som er gitt for dispensasjon, og vilkår for tillatelsen for øvrig, er kommunens vurdering at fordelene med tiltaket er større enn ulempene. Dispensasjon kan dermed innvilges.

### Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at det gis dispensasjon fra avstand til veg, så fremt alle vilkår for dette innfris.

### 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:

<b>3.12.3 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.</b>	<b>7800</b>	<b>1</b>	<b>7800</b>
3.9.2 - § 20-4 a. Mindre tiltak på bebygd eiendom, (SAK10 § 3-1 b.) frittliggende og riving av bygg 0 - 50 m2	3830	1	3830
<b>Totalt gebyr å betale</b>			<b>11630</b>

## **Merknader**

- 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. § 21-10.
- 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.

## **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. 145/23.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø  
konst. areal- og byggesakssjef

Selina Simpson-Hansen  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

### **Kopi til:**

Bygg-Start As

Hovedgaten 68B

4250

KOPERVIK

### **Vedlegg:**

Situasjonsplan  
situasjonsplan

## 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.