



Duco As

Dato: 17.02.2023

Karmøyvegen 112

Dokumentnummer: 23/1511-2

4262 AVALDSNES

Deres referanse:

Saksbehandler: Karl Inge Stumo

Tillatelse til tiltak - Nybygg, garasje - gnr. 142 bnr. 408 - Svalevegen 3

Adresse Svalevegen 3	Gårdsnr. 142	Bruksnr. 408	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Duco As Karmøyvegen 112 4262 AVALDSNES	Tiltakshaver Jonas Lindeland Andreassen Svalevegen 3 4260 TORVASTAD			
Type tiltak/bygning / 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 utnyttelsesgrad er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

Frittliggende garasje

Søknad og saksopplysninger

Adresse Svalevegen 3	Gårdsnr. 142	Bruksnr. 408
Bebyggd areal (BYA)	50 m ²	
Bruksareal (BRA)	48 m ²	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 17.02.2023

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 18%

Avstander

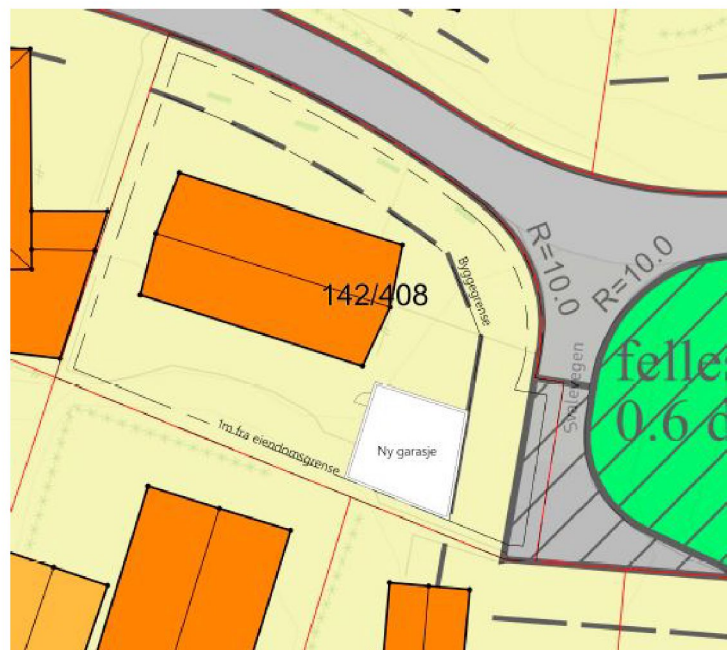
- Avstand til nabogrense: 1m
- Avstand til nærmeste bygning: 2 m+

Lokalisering og høydeplassing

- Minste avstand til nabogrense skal være 1.0 meter.

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.



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 planens utnyttelsesgrad

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.

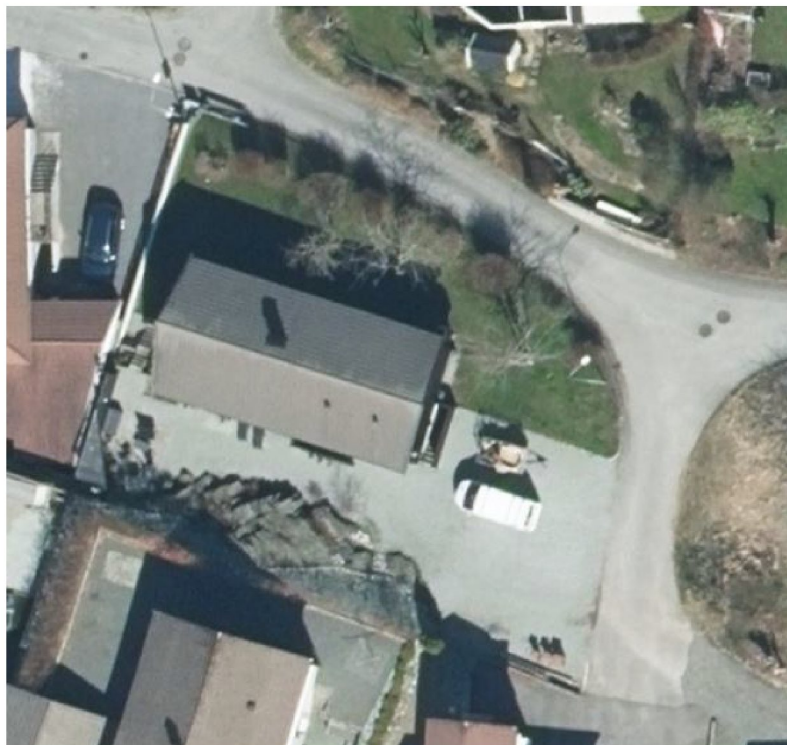
Søkers begrunnelse:

Hensyn bak bestemmelser om utnyttelsesgrad er i hovedsak å begrense størrelsen på et prosjekt av hensyn til belastning på omgivelsene, samt ivareta gode uteoppholdsareal på tomte. En utnyttelsesgrad på 15% er lite sammenlignet med nyere reguleringsplaner som gjerne har over 30% BYA. Det søkes om å bygge en garasje på 50m². BYA vil bli 18% hvis en trekker fra 25m² av garasjen og 21% hvis en ikke trekker fra. Uansett er det en lav utnyttelsesgrad i dag. Arealet hvor garasjen skal bygges brukes allerede som parkering. Garasjen vil bidra til å skjerme uteplassen. Vi mener derfor at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt

En dispensasjon vil gi tiltakshaver mulighet til å bygge en garasje som ellers ville vært unntatt søknadsplikten. Garasjen vil gi tiltakshaver mulighet for sikker lagring av bil og utstyr. Den vil også gi ett mer skjermet og privat uteområdet. Vi kan ikke se at en dispensasjon fra utnyttelsesgraden vil gi noen ulemper og mener fordelene er klart større.

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 tomte. Omsøkte garasje plasseres på areal som i dag er parkeringsplass. BYA med fratrekk garasje blir 18% som etter dagens standard ikke anses som høyt, uten fratrekk 21%, det er fortsatt gode utearealer på tomten og tomten har veg på 2 sider slik at den fremstår som åpen jf luftfoto under. Hensynene bak bestemmelsen eller lovens formålsbestemmelse anses ikke vesentlig tilsidesatt.



Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Ulempene ved dispensasjon fra utnyttelsesgrad er i hovedsak negativ påvirkning på naboeiendommer. Omsøkte tiltak vil gi en BYA på 21% inkludert garasje, den reelle overskridelsen er kun 3% ca 20kvm ettersom garasje inntil 25kvm er unntatt og ulempene må vurderes som små for en slik mindre overskridelse. Medregnet hele garasjen er fortsatt BYA godt under det som er vanlig i nyere boligområder (35-45% er vanlig) og dispensasjon anses i liten grad å gi presedens. Fordelene er i hovedsak tiltakshavers som får en funksjonell garasje samt at utearealet mot sør skjermes fra veg/lekeplass. Fordelene anses klart større enn ulempene.

Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at kravene 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.

Samfunnssikkerhet

Flom, skred, rasvurdering, havstigning.

Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav er ivaretatt.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
3.12.3 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	7800	1	7800
3.10.4 - Til- og påbygg/ombygging/annet <50kvm	5450	1	5450
Totalt gebyr å betale			13 250

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. 210/23.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Karl Inge Stumo
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Jonas Lindeland Andreassen Svalevegen 3

4260

TORVASTAD

Vedlegg:

Situasjonsplan

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.