



Bygg-Start As  
Hovedgaten 68B  
4250 KOPERVIK

Dato: 21.02.2023  
Dokumentnummer: 22/7357-10  
Saksbehandler: Birthe Smistad

## Avslag - påbygg på utestue oppå garasje og trapp for adkomst - gnr. 2 bnr. 392 - Veavågen

<b>Adresse</b> Veavågen	<b>Gårdsnr.</b> 2	<b>Bruksnr.</b> 392	<b>Festenr.</b>	<b>Seksjonsnr.</b>
<b>Ansvarlig søker</b> Bygg-Start As Hovedgaten 68B 4250 KOPERVIK	<b>Tiltakshaver</b> Tor Helge Tjøsvoll Sævikvegen 20a 4276 VEAUVÅGEN			
<b>Type tiltak/bygning</b>				
Påbygg / garasje				

### Vedtak

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6.

Søknaden gjelder oppføring av påbygg - utestue over garasjen, og trapp for adkomst.

Søknaden er avhengig av dispensasjon fra kommuneplan pkt. 5.15 c og d – rom for varig opphold og høydebegrensning, i tillegg til dispensasjon fra regulert byggegrense mot vei for trapp.

Kommuneplanens pkt. 5.15 erstatter bestemmelser om utforming av garasjer gitt i tidligere godkjente reguleringsplaner.

### Opplysninger om byggesaken

#### Arealplan

Regulering : 214 – Skuteberg  
Formål : Bolig – blokk, B1  
Grad av utnyttelse : 60 %  
Gesimshøyde : < 5 m  
Kommuneplan : 670 – Karmøy kommune

#### Tekniske anlegg

Utslipp : Tørt påbygg  
Atkomst : Ingen endring

I søknad:

#### Garasje

Bebygd grunnflate : 49,8 m<sup>2</sup>  
Takform : Flatt

#### Utestue

Bruksareal : 17,6 m<sup>2</sup>

Takform/vinkel : Skrå  
Gesimshøyde : 5 m

### **Altan**

Bruksareal : 20 m<sup>2</sup>

Grad av utnyttelse : 25,4 %

### **Trapp**

Bebygd grunnflate : 3,6 m<sup>2</sup>

### **Avstand**

Nabogrense : 2 m

Nærmeste bygning : 3,4 m (målt i kart)

Veimidte : 6,5 m for påbygg. Trapp ca. 2 m fra regulert veikant.

### **Tiltakets konsekvenser for naturmangfoldet og miljømessige konsekvenser**

Tiltaket plasseres på areal som har vært til dels bebygd og til dels opparbeidet. Tiltaket vil ikke berøre særlige naturinteresser. Det vurderes at tiltaket ikke vil medføre negative miljømessige konsekvenser.

### **Dispensasjoner**

Tiltaket er i strid med kommuneplan pkt. 5.15 c og d, i tillegg til regulert byggegrense mot vei for trapp/adkomst, 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:

«Våre uteområder er noe mindre og spesielt på 2/391 (20A) så er eget uteområde lite. Det har vært et ønske om å kunne etablere en utestue og i den forbindelse så er det vurdert plassering på eiendommene. Pga. lite areal å plassere denne på så har vi nå ønske om å få plassert denne over garasje. Takflate er ikke i bruk i dag og her vil den ikke oppta kjærkommet uteareal. Tiltaket er avklart med naboer på forhånd vedr. at tiltaket vil tilføre garasje noe mer høyde og bruksareal med altan. Påbygg på garasje er plassert slik at det ikke bryter satte byggelinjer mot vei. Garasjen er godkjent med sin plassering. Mønehøyde vil på høyeste være på 5,7m, men en snitthøyde vil være på 4,75m. Tiltaket/utestue vil få en takform som er etter satte bestemmelser for område. Utestue på 17,6m<sup>2</sup> Bra, som da vil bli som et mindre lofts areal, vil da bli vurdert med behov for dispensasjonssøknad. Samlet Bra vil være under 70m<sup>2</sup> på 63,2m<sup>2</sup>. Det vil bli utført brannhemmende tiltak hvor det er nødvendig.

Årsaken er som nevnt tidligere at vi ønsker et skjermet uteområde slik at vi kan forlenge utesesongen betydelig. På nåværende uteområde og felles lekeplass i nærheten er det ikke mulig å oppføre et lignende tiltak. Derfor blir disse uteområdene avhengig av et akseptabelt vær og temperatur, noe som kan være en utfordring i Veavågen. På «baksiden» av boligene hvor garasje er plassert er det også mindre støy fra FV 4834. Omliggende boliger/naboer har en akseptabel avstand til tiltaket og vil ikke virke dominerende, ta utsikt eller legge skygge inn på uteområder, kun på adkomstområde/vei. Håper det kan vises forståelse for plassering av utestue og at dispensasjon kan gis på dette grunnlaget.

[...]Plassering av trappen vil ikke påvirke siktlinjer mot vei eller annen adkomst, men den bryter byggelinje mot vei med ca 1m. Trappen vil ikke ha behov for noen større grunnfundamentering og derfor heller ingen inngrep i terreng. Trappen vil kunne evt. demonteres lett hvis det skulle være behov for dette vedr. vedlikehold eller

arbeider i område mot vei. Det er heller ikke til hinder for brøyting, søppelbil, utrykningskjøretøy el.lign. Fordelene med å få plasseretrappen som vist/søkt er store for eiere siden den ikke er i konflikt med andre uteområder på eiendommen.»

#### Kommunens begrunnelse for å gi dispensasjon fra regulert byggegrense mot vei.

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

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

Trappen har ingen negativ innvirkning på trafikkikkerheten og hensynet bak byggegrensen blir ikke vesentlig tilsidesatt.

#### Kommunens begrunnelse for å ikke gi dispensasjon fra kommuneplan pkt. 5.15 c.

Hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt:

Det følger av kommuneplan pkt. 5.15 c at garasje ikke kan inneholde «rom for varig opphold». Begrepet "rom for varig opphold" er ikke nærmere definert i kommuneplan, ei heller i byggesaksforskriften. Begrepet rom for varig opphold er imidlertid benyttet i TEK10 og TEK17. Fra TEK10 fremkommer det av veiledningen til bl.a. §§ 13-2, 13-4, 13-12 og 13-13 at "med rom for varig opphold forstås stue, kjøkken, soverom og arbeidsrom i boenhet". I TEK17 § 1-3 bokstav l er rom for varig opphold formelt definert som: stue og tilsvarende rom, kjøkken og soverom. Kommunen har etter dette vurdert utestue som rom for varig opphold.

Spørsmålet blir om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Bakgrunnen for en slik bestemmelse er å sikre korrekt bruk av garasje, og sikre at garasjens utforming skal være enkel og passe stor.

Rom for varig opphold må ikke misforstås med boenhet, det er ikke krav til muligheter for overnatting og matlaging for at et rom skal kunne defineres som rom for varig opphold. Videre har kommunen vektlagt formål og funksjon til en frittliggende garasje som her. Det er ikke uvanlig å ha takterasse på garasje, men da er som regel garasjen integrert i boligen. Det er da heller ikke utelukket med hagestue på en slik takterasse. Forskjellen er som nevnt at garasjen da ofte er tilbygg til bolig, og da vil ikke kommuneplan pkt. 5.15 bli avgjørende, men bestemmelsene for bolig. For omsøkt tiltak er det en frittliggende garasje, som med hagestue også vil bryte høydebegrensninger i kommuneplan. I så måte kan ikke kommunen se vekk i fra at tiltak vil være i strid med bestemmelser om utforming/bruk i pkt. 5.15, hensynet bak pkt. 5.15 vil bli vesentlig tilsidesatt.

#### Kommunens begrunnelse for å ikke gi dispensasjon fra kommuneplan pkt. 5.15 d.

Hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt:

Garasjen skal oppføres 2 m fra eiendomsgrensen og ha en gesimshøyde på 5 m. I kommuneplanen er det satt en begrensning på maksimal mønehøyde på 5 m på garasjer. Det er ikke sagt noe om gesimshøyde. I reguleringsplanen heter det at maksimal byggehøyde for garasje skal være 5 m og at utformingen skal tilpasses bebyggelsen. Omsøkte påbygg på garasje passer ikke inn i bestemmelsene, men det argumenteres med at den ikke bryter bestemmelsene heller. Kommunen mener bestemmelsene gir en retningslinje for frittliggende garasjer, som sier at de skal ha begrenset størrelse og høyde og underordne seg omgivelsene, fordi de da kan bygges nærmere eiendomsgrensen enn 4 m, som er lovens krav til byggeavstand. Frittstående garasje nærmere nabogrensen enn 4 m **kan** tillates av kommunen, men det er en forutsetning at den ikke blir for stor og dominerende. Kommuneplanens mønehøyde på 5 m har en innebygget forutsetning om at gesimshøyden skal være lavere. Garasjen med påbygg er derfor for høy til å kunne tillates nærmere nabogrensen enn 4 m.

Det er av søker og tiltakshaver vist til garasje på gbnr. 3/565 som ble godkjent i vedtak av 10.11.2010. Dette var før nåværende kommuneplan, og denne behandlingen hadde i så måte ikke de samme begrensninger som følger av pkt. 5.15. Punkt 5.15 ble satt nettopp for å gjøre behandling av garasjer likt for alle, uavhengig av de forskjellige reguleringsplanbestemmelsene som er for garasjer. Man ville også sikre seg mot ruvende garasjer med flere/varierte bruk. Denne garasjen og saken er derfor ikke direkte sammenlignbar.

Kommunen mener at vilkårene for dispensasjonen **ikke** er oppfylt, jf. pbl. § 19-2, og det gis derfor **ikke** dispensasjon.

### Visuelle kvaliteter

Etter plan- og bygningsloven § 29-2 skal alle tiltak etter loven ha gode visuelle kvaliteter i forhold til de omgivelsene det skal plasseres i. Bestemmelsen er en selvstendig avslagshjemmel, og vurderingen som skal foretas er underlagt kommunens frie skjønn.

Selv om et tiltak i seg selv har gode kvaliteter, er det ikke sikkert det kan plasseres i alle typer omgivelser. Det kreves ikke at det skal være helt likt sine bygde omgivelser, også kontraster kan være positive, men avvikene må framstå som faglig begrunnede valg framfor tilfeldig utforming.

Det vises til dispensasjonsvurderingen av garasjens utforming. I tillegg til at garasjen får en annen form enn omkringliggende bebyggelse, så vil også gesimsen bli betydelig høyere enn husene rundt har. Det skiller seg ut på følgende måter:

- Garasjen blir ikke lenger et underordnet element.

Konklusjonen er at påbygget fører til en ruvende garasje som ikke innretter seg omgivelsene på en tilfredsstillende måte.

### Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med reglene i pbl § 21-3. Det er ikke registrert merknader i saken.

### 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	3	22500
3.18.1-2022 - Alle andre søknadspliktige tiltak, og mangelbrev - Medgått tid - pr påbegynt time	1050	1	1050
<b>Totalt gebyr å betale</b>			<b>28750</b>

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

### 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. 228/23.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø  
konst. areal- og byggesakssjef

Birthe Smistad  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

**Kopi til:**

Tor Helge Tjøsvoll

Sævikvegen 20a

4276

VEAVÅGEN

## 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 <a href="mailto:post@karmoy.kommune.no">post@karmoy.kommune.no</a> 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>Retten 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.