



Vidar Tveit

Dato: 16.03.2023

Klossteinvegen 1

Dokumentnummer: 23/2326-2

4250 KOPERVIK

Deres referanse:

Saksbehandler: Karl Inge Stumo

Tillatelse til tiltak - søknad om dispensasjon - gnr. 59 bnr. 146 - Frisnesvegen 7

Adresse Frisnesvegen 7	Gårdsnr. 59	Bruksnr. 146	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker	Tiltakshaver Vidar Tveit Klossteinvegen 1 4250 KOPERVIK			
Type tiltak/bygning / dispensasjon				

Vedtak

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

Følgende tiltak er godkjent:

- Dispensasjon-drivhus

Med dispensasjon er selve drivhuset unntatt søknadsplikt jf Pbl §20-5

Søknad og saksopplysninger

Adresse Frisnesvegen 7	Gårdsnr. 59	Bruksnr. 146
Bebygd areal (BYA)	19 m ²	
Bruksareal (BRA)	17 m ²	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 9.3.2023.

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan
- Planformål: Bolig
- Utnyttingsgrad: 20% omsøkt 26%

Avstander

- Avstand til nabogrense: minst 1.0 meter

Lokalisering og høydeplassing

- Minste avstand til nabogrense skal være 1 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.
- 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 planens utnyttelsesgrad

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:

Tomten har svært begrensete grøntarealer der det går an å «gro fram» grønnsaker og blomster. Derfor vil det etter vårt syn være svært positivt for trivsel og livskvalitet å kunne sette opp et drivhus der slikt kan gå an. Det har ikke vært noen innsigelser fra berørte naboer på plassering og størrelse på drivhuset. Drivhuset vil ikke forringe solforhold for noen av de berørte nabo-eiendommene. Fra sameiet 59-141 vil det være helt skjult bak eksisterende hekk så de vil ikke merke noe. 59-232 vil fortsatt ha like mye sol og utsyn fra vinduer og terrasse går over taket på drivhuset. Fra 59-147 vil det synes, men ikke gjøre som helst med hensyn til utsyn og solforhold. Vi søker derfor om økt utnyttelsesgrad av eiendommen 59-146 fra godkjente 22% i dag til ca 26 %. Vi mener at fordelene med denne økte utnyttelsen for 59-146 er langt overskrider noen negative konsekvenser fra de andre eiendommene. De har heller ikke kommet noen innsigelser på prosjektet ved utløp av fristen. I tillegg ligger 59-146 i et området der det er tillat med opptil 50% utnyttelse av BYA.

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. Det søkes om dispensasjon for en BYA på ca 26% mens planen åpner for 20%. Omsøkte tiltak er et mindre drivhus, som fremstår åpent og i liten grad reduserer kvaliteten på utearealene. Overskridelsen er svært liten og endrer i liten grad forhold knyttet til naboeiendommer eller kvaliteten på utearealene, hensynene bak bestemmelsen anses ikke vesentlig tilsidesatt.



Bilde av samme type drivhus som skal settes opp

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Ulempene ved dispensasjon BYA er i hovedsak negativ påvirkning på naboeiendommer og redusert uteareal. Overskridelsen er på 4% fra dagens forhold og ulempene anses å være svært små. Drivhuset er en lett konstruksjon som ikke påvirker opplevelsen av bebygd areal i samme grad som «tette» bygg. Fordelene er i det vesentligste tiltakshavers som får utvidet sin mulighet for rekreasjon og opphold på eiendommen utenfor boligen med et drivhus. Det må også nevnes at eiendommen ligger i en egen eldre mindre detaljplan mens boligområdene rundt har BYA 50%. 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.

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

Totalt gebyr å betale	7800
------------------------------	-------------

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. 341/23.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Karl Inge Stumo
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

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.