



Kristin Mørch  
Hestmyrvegen 31  
5542 KARMSUND

Dato: 09.05.2023  
Dokumentnummer: 23/3534-4  
Deres referanse:  
Saksbehandler: Karina Haga Melhus

## Tillatelse til tiltak - Bod og drivhus - gnr. 148 bnr. 494 - Hestmyrvegen 31

<b>Adresse</b> Hestmyrvegen 31	<b>Gårdsnr.</b> 148	<b>Bruksnr.</b> 494	<b>Festenr.</b>	<b>Seksjonsnr.</b>
<b>Ansvarlig søker</b> Kristin Mørch Hestmyrvegen 31 5542 KARMSUND	<b>Tiltakshaver</b> Kristin Mørch Hestmyrvegen 31 5542 KARMSUND			
<b>Type tiltak/bygning</b> Nybygg /				

### Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Dispensasjon fra samme lovs § 12-4 om virkning av reguleringsplan, herunder utnyttelsesgrad, er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Bod (tilbygg)
- Drivhus

Kommunen godkjenner Kristin Mørch for ansvarsrett som selvbygger for arbeider på egen bolig. Det er sannsynliggjort at arbeidet vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i pbl., jf. SAK10 § 6-8.

### Søknad og saksopplysninger

<b>Adresse</b> Hestmyrvegen 31	<b>Gårdsnr.</b> 148	<b>Bruksnr.</b> 494
<b>Bebygd areal (BYA)</b>	Drivhus 14,5 m <sup>2</sup> Bod 15 m <sup>2</sup>	
<b>Bruksareal (BRA)</b>	29 m <sup>2</sup>	

## Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsgrunnlag for drivhus mottatt 17.04.23 og tegningsgrunnlag for bod mottatt 03.05.23.

## Søknad om ansvarsrett som selvbygger

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Kristin Mørch	SØK Hele tiltaket PRO Ansvar jf. søknad UTF Ansvar jf. søknad	1

## Plangrunnlag

- Plantype: Reguleringsplan
- Planformål: Bolig
- Utnyttingsgrad: 10 %, omsøkt 20 %

## Lokalisering

- Minste avstand til nabogrense fra boden skal være 0,2 meter. Det foreligger avstandserklæring fra nabo på gnr/bnr 148/497 og 148/495.

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 regulert utnyttelsesgrad.
- Søkerens begrunnelse:

*«Vår eiendom har et areal på 1393,5 m<sup>2</sup>. Reguleringsplan for Norheimskogen er fra 02.07.1968. Det er igangsatt ny områderegulering av Norheimskogen. Vi tenker at med ny områderegulering vil utnyttelsesgrad av tomter bli øket, siden Karmøy kommune ønsker fortetting/bygging i eplehager. Vi forstår det slik at nye eiendommer i området har fått en utnyttelsesgrad på 0,3. Naboeiendom i Dovafjellsvegen 22 (148/497) har fått dispensasjon på utnyttelsesgrad fra Planbestemmelser 502 Norheimskogen §5.*

*Basert på ovenfor informasjon søkes herved dispensasjon fra nåværende Planbestemmelser 502 Norheimskogen §5 med utnyttelsesgrad 0.1 på følgende:*

- 1. Dispensasjon for arealutnyttelse av tomt 148/494 for ny bod. Tidligere liten hagebod erstattes med en større. Se vedlagt tegning. Differanse areal gammel/ny bod er 13 m<sup>2</sup>. Brannsikker konstruksjon. Felles ønske er å rydde bort et 'sort hull' mellom eiendommer. Avstandserklæringer signert av 148/497, 148/495, 148/496.*
- 2. Dispensasjon for arealutnyttelse av tomt 148/494 for drivhus. Drivhus 14,5 m<sup>2</sup>. Det skal stå 2,1 m fra nabogrense til 148/489 & 148/471».*

## 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:

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.

Etter omsøkte tiltak vil utnyttelsesgraden for eiendommen være 20 %. Omsøkte tiltak gjelder et drivhus, samt en bod i tilknytning til garasjen. Tiltakene underordner seg eksisterende bebyggelse, og vil ikke medføre tap av sol eller utsikt for naboer. Økningen i bebygd areal vil ikke bidra til at eiendommen mister kvalitet på uteområdene, eller gir negativ virkning på omkringliggende bebyggelse. Hensynet bak bestemmelsen anses ikke vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Naboene berøres i liten grad av tiltakene. Sol og utsikt beholdes, og omsøkte tiltak endrer ikke områdets karakter. Det er ingen vesentlige ulemper med en overskridelse av denne størrelsen. Fordelene ved å gi dispensasjon anses klart større enn ulempene.

### Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at dispensasjon fra regulert utnyttelsesgrad kan 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
3.9.1 - § 20-4 a. Mindre tiltak på bebygd eiendom, (SAK10 § 3-1 a.) tilbygg og riving 0 - 50 m2	3830	1	3830
3.16.1 - Søknad om ansvar - Selvbygger	2600	1	2600

<b>Totalt gebyr å betale</b>	<b>6430</b>
------------------------------	-------------

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. 597/23.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø  
konst. areal- og byggesakssjef

Karina Haga Melhus  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

**Vedlegg:**

Gnr. 148, bnr. 494 - Supplering av situasjonskart og plantegninger

## 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.