



Bygg-Start As  
Hovedgaten 68B  
4250 KOPERVIK

Dato: 19.06.2023  
Dokumentnummer: 23/1988-5  
Deres referanse:  
Saksbehandler: Karina Haga Melhus

## Tillatelse til tiltak - nybygg - hagestue - gnr. 119 bnr. 404 - Haugtunvegen 35

<b>Adresse</b> Haugtunvegen 35	<b>Gårdsnr.</b> 119	<b>Bruksnr.</b> 404	<b>Festenr.</b>	<b>Seksjonsnr.</b>
<b>Ansvarlig søker</b> Bygg-Start As Hovedgaten 68B 4250 KOPERVIK	<b>Tiltakshaver</b> Vidar Tollaksen Haugtunvegen 35 5545 VORMEDAL			
<b>Type tiltak/bygning</b> Nybygg / Garasje ; uthus anneks til bolig				

### 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 og byggegrense langs veg, er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Hagestue

Kommunen godkjenner Vidar Tollaksen 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> Haugtunvegen 35	<b>Gårdsnr.</b> 119	<b>Bruksnr.</b> 404
<b>Bebygd areal (BYA)</b>	28,2 m <sup>2</sup>	
<b>Bruksareal (BRA)</b>	28 m <sup>2</sup>	
<b>Vann</b>	Kommunalt vannverk	
<b>Kloakk</b>	Kommunalt avløpsanlegg	

## Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 26.05.23.

### Søknad om ansvarsrett som selvbygger

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Bygg-Start As	SØK Hele tiltaket PRO Ansvar jf. søknad UTF Ansvar jf. søknad	1

### Rørleggermelding

Kommunen har godkjent rørleggermelding.

Kart og koordinatliste for ferdig plassering av stikkledninger/avløpsanlegg skal legges ved søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, jf. pbl. § 21-10.

### Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan
- Planformål: Bolig
- Utnyttingsgrad: 20 %, omsøkt 27,8 %
- Mønehøyde: 5,5 meter, omsøkt 4,9 meter
- Gesimshøyde: 3,5 meter, omsøkt 3,0 meter
- Takform: Saltak

### Avstander

- Avstand til nabogrense: 5,5 meter
- Avstand til nærmeste bygning: 14,4 meter
- Avstand til midten av vei: 6,4 meter

### Lokalisering

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 og byggegrense langs veg.
- Søkerens begrunnelse:

*Vi ønsker å oppføre en hagestue for å kunne benytte uteområdet vårt mer, og da særlig i sommerhalvåret. Vi har valgt plasseringen på hagestuen med tanke på å etablere en intim og skjermet uteplass mellom bolig og hagestue. Værforholdene på våre kanter gjør at vi ønsker å skape et uterom som kan brukes mye oftere og uavhengig av vær og vind. Det skal installeres toalett og rørleggermelding for dette er godkjent.*

*Hagestuen vil i all hovedsak bli brukt i sommerhalvåret noe som gjør at vi kan bruke den til lagring av hagemøbler, sesongutstyr og evt andre løse gjenstander som lett blir tatt av stormene på høst og vinter.*

*Regulert utnyttelsesgrad for området er 20% + garasje på 35 m<sup>2</sup>. Samlet BYA på vår tomt inkludert søkt hagestue vil bli 27,8 % + garasje (35 m<sup>2</sup>). Vi mener at det må anses som en mindre bryting av utnyttelsesgraden. 27,8 % utnyttelse av tomten er også å oppfatte som lavt sammenlignet med f. eks gjeldende kommuneplan og nyere reguleringsplaner som gjerne har fra 40 % og oppover.*

*Fordelene vi oppnår med hagestuen er store for familien vår som vil kunne tilbringe betydelig mer tid ute gjennom sommerhalvåret.*

*Langs Haugtunveien er det vist en stiplet byggelinje 5 m inn fra veikant. Hagestuen er plassert med en avstand på 3,2 m fra veikant som innebærer en bryting av stiplet byggelinje. Haugtunveien har en svak kurve forbi vår tomt. På kart vedlagt søknaden vises det at plasseringen av hagestuen vil opprettholde kravet til siktsoner langs Haugtunveien.*

- Uttale fra sektormyndighet:

*Samferdsel og utemiljø har følgende merknad:*

*Omsøkt hagestue blir i følge situasjonskart plassert høyere enn kommunal veg og vil ikke være til hinder for drift og vedlikehold av kommunal veg.*

*Dispensasjon kan derfor i dette tilfellet gis på følgende vilkår.*

- *Tiltaket skal være i tråd med situasjonsplan datert 9/2-23.*
- *Avstanden fra tiltaket (inkludert takutspring) til regulert formålsgrense veg skal være minst 3,2 meter.*
- *Frisiktlinjer og sikkerhetssonen må ivaretas.*
- *Eier av gnr.119 bnr.404 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.*
- *Arbeidet må ikke settes i gang før andre nødvendige tillatelser er gitt.*
- *I og med at omsøkte tiltak kommer innenfor byggegrensen langs kv.1620 Haugtunveien, fraskriver Karmøy kommune seg et hvert krav om støydemping på grunn av vegtrafikkstøyen fra kommunal veg.*

## **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, utnyttelsesgrad:

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.

Etter omsøkte tiltak vil utnyttelsesgraden for eiendommen være 27,8 %. Omsøkte tiltak gjelder en hagestue plassert øst for boligen, delvis på asfaltert areal. Tiltaket plasseres slik at den blir en del av allerede opparbeidet uteoppholdsareal. 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 første kulepunkt, byggegrense langs veg:

Hensyn bak bestemmelsen er i hovedsak å ivareta trafiksikkerhet, sikre areal til vedlikehold og evt. utvidelse av veg/fortau. Tiltaket er plassert 6,4 meter fra senter veg. Det vises til uttale fra sektor for samferdsel og

utemiljø. Parkering, snuplass og sikt er ivaretatt. Så lenge vilkår satt av sektor samferdsel og utemiljø overholdes, kan ikke kommunen se at hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt.

#### Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Fordelene ved dispensasjoner er i hovedsak tiltakshavers. Tiltakshaver vil få en hagestue tilpasset sitt behov. Trafikksikkerheten anses ikke redusert som følge av omsøkt tiltak. Det er ingen vesentlige ulemper knyttet til de konkrete dispensasjonene. Fordelene anses større for tiltakshaver enn ulempene er for omgivelsene.

#### **Samlet vurdering**

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at vilkårene for dispensasjonene er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

#### **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**

På grunn av overskredet saksbehandlingstid reduseres gebyret med 25 %.

#### **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. 613/23.

Med hilsen

Silvia May Stange  
areal- og byggesakssjef

Karina Haga Melhus  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

#### **Mottaker:**

BYGG-START AS

Hovedgaten 68 B

4250

KOPERVIK

## 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.