



Espen Lea Pedersen

Torvastadvegen 594

4260 TORVASTAD

Dato: 13.07.2023

Dokumentnummer: 23/5042-2

Deres referanse:

Saksbehandler: Ingvill Granodd

Tillatelse til tiltak - Nybygg, garasje - gnr. 140 bnr. 307 - Torvastadvegen 594

Adresse Torvastadvegen 594	Gårdsnr. 140	Bruksnr. 307	Festenr.	Seksjonsnr.
Tiltakshaver Espen Lea Pedersen Torvastadvegen 594 4260 TORVASTAD				
Type tiltak/bygning Nybygg/ garasje				

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4, om avstand til grense, er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Nybygg garasje

Vilkår

- Takvann og overflatevann skal håndteres inne på egen eiendom, og ikke ledes inn på naboeiendom eller ut i veg.
- Bygningsdeler som kommer nærmere nabogrense enn 4 m skal utformes slik at brann ikke kan spres mellom bygninger.

Søknad og saksopplysninger

Adresse Torvastadvegen 594	Gårdsnr. 140	Bruksnr. 307
Bebyggd areal (BYA)	56 m ²	
Bruksareal (BRA)	56 m ²	
Vann	Det skal ikke installeres vann	
Kloakk	Det skal ikke installeres vannklosett	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon med journaldato 13. juni 2023.

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan
- Planformål: bolig
- Grad av utnyttning: 35 %, omsøkt 21 %

Lokalisering

- Minste avstand til nabogrense skal være 2 meter.
- Det foreligger avstandserklæringer fra 140/94 og 140/47. Avstandserklæringer bør tinglyses.
- Minste avstand til veikant skal være 2 meter.

Dette tiltaket krever ikke utstikking av plassering, forutsatt at nøyaktige grenser mot naboer er kjente.

- Tiltaket skal plasseres i samsvar med godkjent situasjonskart.

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 plan- og bygningsloven § 29-4, om 4 m avstand til nabogrensen mot 140/133.
- Søkerens begrunnelse:
«På vestsiden av tomtå vår er det tomtefluk på ca 9 kvadratmeter som vi trodde tilhørte Odd Hansen A/S, og som de tilbø å selge oss. Det viser seg nå at det tilhørte ett firma som heter Hansen Odd Eiendom A/S. Dette firmaet er oppløst, og jeg klarer ikke å finne noen kontaktperson på eiendommen.

Slik jeg ser det vil ikke søknaden vår sette bestemmelsen i pbl I29-4 andre ledd vesentlig til side. Dispensasjonen omhandler kun 6 kvadratmeter mer enn hva vi kunne bygget uten dispensasjon. Originalt skulle vi bygge garasje på 8 x 6,2 meter. Men for å utnytte arealet som vi har tilgjengelig på eiendommen vår, ønsker vi å strekke garasjen til 8 x 7 meter, til totalt 56 kvadratmeter garasje' Ut i fra overnevnte så klarer jeg heller ikke se at det er noen betydelig ulempe for naboer ved at vi bygger en litt større garasje. Det vil ikke hindre utsikt for naboer, eller fremkommelighet. Garasjen vil bygges i samme stil som huset vårt, og nabohus for 6vrig, med ett plan og flatt tak. Den beholder dermed den estetiske utformingen i nabolaget.

Vi har selv ett nybygg etter moderne standard, dette medfører at vi har veldig lite lagringsplass i huset. Vi bruker derfor ett soverom som lager. Det tvinger seg dermed frem ett behov for ett bygg til i form av garasje slik at vi får frigjort plass innvendig i huset til bruk av soverom for fremtidige barn. Hvis vi da kan bygge garasjen litt større når vi først har muligheten til dette, vil vi kunne utnytte eiendommen vår mye mer og dermed gjøre en fremtidig livssituasjon enda bedre for oss selv.»

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 bestemmelsen er i hovedsak å ivareta brannvern hensyn, og å sikre lys/luft mellom bygg og en viss avstand mellom bygninger.

Eiendommen 140/133 er en resteiendom på noen få kvadratmeter. Den kan ikke bebygges. Vest for eiendomsgrensen mot 140/133 er det en veg og en bekk. Det er også en stor skråning ned mot vegen. Det vil

derfor ikke ha noen betydning for naboeiendommen om garasjen plasseres 3 m fra grensen. På denne bakgrunn kan det gis dispensasjon.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Tiltakshaver får plassere garasjen fornuftig på eiendommen. Avstanden til nabogrensen blir mindre enn loven krever, men dette er et restareal som ikke kan bebygges. Terreng og bruken av eiendommen tilsier også at ulempen er ubetydelig. Fordelene er større enn ulempene og dispensasjon kan gis.

Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at denne konkrete saken ikke vil gi presedens og gir derfor dispensasjon.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Forholdet er vurdert i plan.

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:

3.9.1-2022 - § 20-4 a. Mindre tiltak på bebygde eiendom, (SAK10 § 3-1 a.) tilbygg og riving 0 - 50 m2	3750	1	3750
Totalt gebyr å betale			3750

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. § 21-10.
- 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.

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. 690/23.

Med hilsen

Silvia May Stange
areal- og byggesakssjef

Ingvill Granodd
ingeniør

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.