



Helge Magnus Torgersen

Dato: 29.06.2023

Høgåsvegen 55

Dokumentnummer: 23/172-5

4250 KOPERVIK

Deres referanse:

Saksbehandler: Karl Inge Stumo

**Tillatelse til tiltak - Drivhus - gnr. 63 bnr. 187 - Høgåsvegen 55**

<b>Adresse</b> Høgåsvegen 55	<b>Gårdsnr.</b> 63	<b>Bruksnr.</b> 187	<b>Festenr.</b>	<b>Seksjonsnr.</b>
<b>Tiltakshaver</b> Helge Magnus Torgersen Høgåsvegen 55 4250 KOPERVIK				
<b>Type tiltak/bygning</b> / Drivhus, levegger,bod				

**Vedtak**

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Dispensasjon fra Pbl §12-4 «Rettsvirkning av reguleringsplan» jf. byggegrense mot veg og BYA er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Drivhus m/ levegger og bod

**Vilkår**

- Krav stilt av Sektor Samferdsel skal ivaretas
- Mur/bed etablert utenfor eiendomsgrense må justeres innenfor eiendomsgrense, mur/bed i vegkant skal ha maks høyde 50cm

**Søknad og saksopplysninger**

Drivhus+bod

<b>Adresse</b> Høgåsvegen 55	<b>Gårdsnr.</b> 63	<b>Bruksnr.</b> 187
<b>Bebygd areal (BYA)</b>	15+8 m <sup>2</sup>	
<b>Bruksareal (BRA)</b>	12+6 m <sup>2</sup>	

## Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 9.3.2023.

### Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan
- Planformål: Bolig
- Grad av utnyttning: 20% +35kvm garasje omsøkt 29%

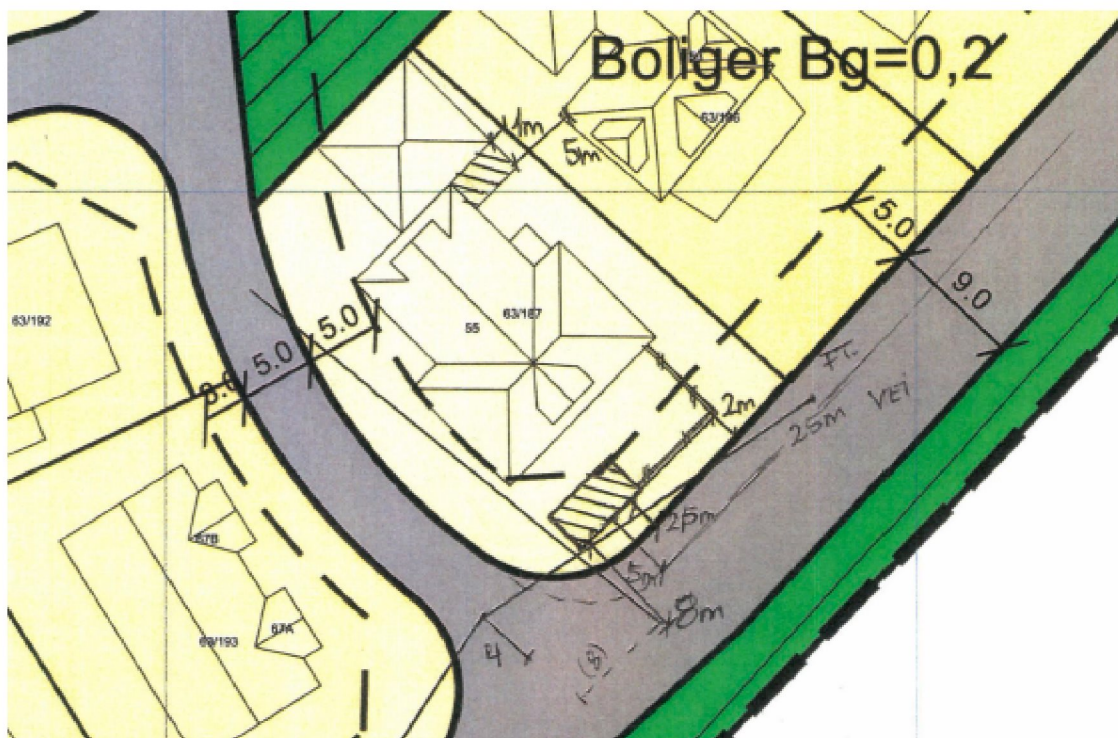
### Avstander

- Avstand til nabogrense: 1m

### Lokalisering og høydeplassering

- Minste avstand til nabogrense skal være 1 meter.
- Det foreligger avstandserklæringer fra gbnr. 63 og gbnr. 186 Avstandserklæringer bør tinglyses. Jf. erklæring skal brannsikring ivaretas av tiltakshaver.

Dette tiltaket krever ikke utstikking av plassering i plan og høyde, forutsatt at nøyaktige grenser mot naboer er kjente. Tiltakene er oppført.



*Drivhus sør på tomten, bod i nordvest.*

### 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 byggegrense mot veg og utnyttelsesgrad
- Uttale fra sektormyndigheter- vedlagt, Sektor Samferdsel er ikke negativ til dispensasjon på vilkår. Vilkår må ivaretas.

## 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.

### Tiltakshavers begrunnelse:

*Tomten vår har byggelinje mot vei på sørøstre og sørvestre side. Dette innebærer at det meste av vår*

*hage og utearealer med gode solforhold er plassert mellom regulert byggelinje og vei.*

*Vi var ikke klar over det måtte søkes dispensasjon for da vi oppførte et frittstående veksthus på 15 m<sup>2</sup> og levegg på to sider av uteplassen vår for å skjerme uteplassen på sørøstre side av boligen mot vind og direkte innsyn fra forbipasserende, både gående, syklene og kjørene, langs Høgåsveien med fortau.*

*For trivselen og den økte bruken av uteplassen på tomten er oppføringen av veksthuset og levegger det lureste vi har gjort. Vi oppholder oss mye oftere utendørs og utesesongen starter tidligere på våren, også med dyrking av vekster, og slutter senere på sommer/høst enn før da vi satt ute i trekken uten særlig le med fullt innsyn fra forbipasserende.*

*Selv om veksthus og levegger er plassert innenfor regulert byggelinje er de ikke til hinder for siktsoner langs Høgåsveien eller «krysset» Høgåsveien/Høgåsveien. Avstand fra veikant til nærmeste deler av levegg og veksthus er ca 5 m, noe mindre avstand til fortau.*

*I tillegg til veksthuset søker vi også om en liten utvendig bod på 7,5 m<sup>2</sup> som tilbygg til garasjen.*

*Samlet sett får søkte tiltak, eksisterende bolig og garasje BYA på 238,5 m<sup>2</sup>. I følge reguleringsplanen skal garasje inntil 35 m<sup>2</sup> ikke regnes med i utnyttelsesgraden. BYA som skal tas med i beregningen er da 203,5 m<sup>2</sup>. Utnyttelsesgrad på 29, 7%. I forhold til nyere reguleringsplaner og gjeldene kommuneplan er ikke dette å betrakte som noen uvanlig utnyttelsesgrad, da den som oftest er fra 35 - 40% i et tilsvarende område for frittliggende boliger.*

*Tiltakene vi søker mener vi at ikke får noen negative konsekvenser for naboer eller området for øvrig og avstandserklæring til nærmeste og berørte nabo er innhentet.*

*Fordelene søkte tiltak innebærer for oss som beboere på eiendommen er store. Trivselen og bruken av uteområdet er som natt og dag i forhold til før og etter.*

*Håper at dispensasjon for utnyttelsesgrad og bryting av byggelinje kan gis på dette grunnlag.*

### Vurdering av om hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt- byggegrense mot veg:

Hensyn bak bestemmelsen er i hovedsak å ivareta trafiksikkerhet, sikre areal til vedlikehold og evt. utvidelse av veg/fortau. Drivhus/levegg plasseres med god avstand til regulert veg/fortau og hensynene bak bestemmelsen eller lovens formålsbestemmelse anses ikke vesentlig tilsidesatt, jf. også uttale Sektor Samferdsel.

### Vurdering av om fordelene er klart større enn ulempene- byggegrense mot veg:

Ulemper ved dispensasjon fra byggegrense veg er i hovedsak konsekvenser for drift og bruk av veg samt presedens. Ulempene knyttet til drift og bruk anses som svært små. Det er god avstand til regulert veg/fortau. Fordelene er at tiltakshaver får utnyttet tomten sin bedre og får skjermet de mest solrike viktige utearealene mot innsyn/støt fra vegen. Fordelene anses klart større enn ulempene.

#### Vurdering av om hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt- 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. BYA med bod blir ca. 29 % som etter dagens standard ikke anses som høyt, det er fortsatt gode utearealer på tomten og tomten har veg på 2 sider og lek på en side slik at den fremstår som åpen. Hensynene bak bestemmelsen eller lovens formålsbestemmelse anses ikke vesentlig tilsidesatt.

#### Vurdering av om fordelene er klart større enn ulempene- utnyttelsesgrad:

Ulempene ved dispensasjon fra utnyttelsesgrad er i hovedsak negativ påvirkning på naboeiendommer og dårlig kvalitet på utearealene. Omsøkte tiltak vil gi en BYA på ca. 29% inkludert garasje. Medregnet nytt drivhus og bod er fortsatt BYA under det som er vanlig i nyere boligområder (35-45% er vanlig). Fordelene er i hovedsak tiltakshaver som får en ekstra kvalitet på eiendommen med drivhus, skjerming av utearealene og ekstra lagringsplass i ny bod. Fordelene anses klart større enn ulempene.

#### **Samlet vurdering**

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at kravene i Pbl. §19-1 er ivaretatt og dispensasjoner 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:

<b>3.9.2 - § 20-4 a. Mindre tiltak på bebygd eiendom, (SAK10 § 3-1 b.) frittliggende og riving av bygg 0 - 50 m2</b>	<b>3830</b>	<b>1</b>	<b>3830</b>
3.12.4 - Dispensasjon fra byggegrense mot veg eller sjø på bebygd eiendom som er regulert til bebyggelse og som ikke krever uttalelse fra andre myndigheter	5700	2	11400
<b>Totalt gebyr å betale- redusert gebyr pga saksbehandlingstid overskredet med 3 uker 75% reduksjon (15230*0.25)</b>			<b>3800</b>

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

## **Merknader**

- 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. 854/23.

Med hilsen

Silvia May Stange  
areal- og byggesakssjef

Karl Inge Stumo  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

## **Vedlegg:**

Uttale samferdsel og utemiljø, dispensasjon drivhus og levegg  
tegninger  
reguleringsplankart

## 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.