



Ørjan Stange

Dato: 06.07.2023

Pedersbakken 10

Dokumentnummer: 23/6451-3

5541 KOLNES

Deres referanse:

Saksbehandler: Liv Gøril Johannessen

Tillatelse til tiltak - Takoverbygg med levegger - gnr. 115 bnr. 128 - Pedersbakken 10

Adresse Pedersbakken 10	Gårdsnr. 115	Bruksnr. 128	Festenr.	Seksjonsnr.
Tiltakshaver Ørjan Stange Pedersbakken 10 5541 KOLNES				
Type tiltak/bygning Tilbygg til eksisterende bolig				

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Dispensasjon fra byggegrense mot veg er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Tilbygg til eksisterende bolig

Vilkår

- Frisiktlinjer og sikkerhetssonen må ivaretas.
- Eier av gnr.115, bnr.128 fraskriver seg krav på erstatning for skade eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdsarbeid, utbedringsarbeider eller vegtrafikken, som følge av at tiltaket ligger innenfor byggegrensen.
- Karmøy kommune fraskriver seg ethvert krav om støydemping på grunn av vegtrafikkstøyen fra kommunal veg.
- 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.

Søknad og saksopplysninger

Adresse Pedersbakken 10	Gårdsnr. 115	Bruksnr. 128
Bebyggd areal (BYA)	14,7 m ²	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon og situasjonsplan mottatt 5.7.2023.

Plangrunnlag

- Plantype: Reguleringsplan 527
- Planformål: Bolig
- Grad av utnyttning: 20 %

Lokalisering og høydeplassing

- Minste avstand til nabogrense skal være 1,8 meter.
- Det foreligger avstandserklæring fra gnr. 115, bnr. 129. Avstandserklæringen bør tinglyses.
- Minste avstand til midten av vei/veikant skal være 6,5 meter.
- Avstand til nærmeste bygning er 11 meter.

Dette tiltaket krever ikke utstikking av plassering i plan og høyde, forutsatt 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 byggegrense mot veg.
- Søkerens begrunnelse:
«Med henvisning til Plan- og bygningsloven § 19-2, søkes det om dispensasjon fra følgende punkt i planbestemmelsene:
 - Disp. fra § 11 i planbestemmelsene hvor det fremgår følgende: *«Hvor ikke annet er vist ved byggegrenser skal bebyggelsen (inklusive garasje) være minst 5 m tilbaketrukket fra regulert veiside».*

Tiltaket er i samsvar med eksisterende/omkringliggende bebyggelse og det skrånede terrenget gjør at tiltaket ikke påvirker omkringliggende bebyggelse.

Hensynet bak regulert byggegrense mot veg er i hovedsak å ivareta trafikksikkerhet (siktsoner), sikre areal til vedlikehold og evt. utvidelse av veg. Omsøkte tiltak berører ikke frisktsoner mot kryss eller utkjørsler. Det er autovern og hekk mellom vegen og eiendommen. Tiltaket er oppført i hagen som ligger lenger ned i terrenget enn hekk og veg. Det er kun en liten del av tiltaket som går over byggegrensen.

Tiltakshaver vurderer at hensynene bak bestemmelsen eller lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt ved at det gis dispensasjon fra byggegrense mot veg.

Ulemper ved dispensasjon fra byggegrense mot veg er i hovedsak konsekvenser for drift og bruk av veg, samt presedens. Ettersom byggegrensen mot veg er regulert inn et stykke inn på eiendommen og

sett hen til det skrånede terrenget anses ulempene knyttet til drift og bruk som ikke-eksisterende. Tiltaket berører ikke siktsoner og er av begrenset omfang. Tiltaket er oppført på sørsiden av eneboligen og er plassert parallelt med husveggen i vest. Flere av eneboligene i området er plassert over byggegrensen mot veg. Dispensasjon fra byggegrense mot veg vil i alle tilfeller være avhengig av en konkret vurdering med hensyn til tiltaket som skal oppføres og vil i liten grad danne presedens. Fordelene er i hovedsak tiltakshavers. Tiltaket medfører at utearealet kan benyttes i større grad enn tidligere».

- Etter uttale fra sektor Samferdsel og utemiljø kan det dispenseres fra byggegrense mot veg på følgende vilkår:
 - Tiltaket skal være i tråd med situasjonsplan datert 3/7-23.
 - Avstanden fra tiltaket (inkludert takutspring) til senter veg skal være minst 6,5 meter.
 - Frisiktlinjer og sikkerhetssonen må ivaretas.
 - Eier av gnr.115 bnr.128 fraskriver seg krav på erstatning for skade eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdsarbeid, utbedringsarbeid 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.1446 Pedersbakken, 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:

Hensynet bak bestemmelsen om byggegrense mot veg er å ivareta trafiksikkerheten, sikre vedlikehold og drift av vegnettet, sikre arealbehov ved en eventuell utvidelse av vegen, samt ivareta miljøet på eiendommene langs vegen. Saken er forelagt sektor Samferdsel og utemiljø, som legger til grunn at Pedersbakken er uten gjennomgangstrafikk, og at trafikkmengden er beskjeden. Tiltaket ligger 6,5 meter fra senter i kommunal veg, og vurderes å ikke komme i konflikt med frisiktsoner mot veg. Det vurderes på denne bakgrunn at trafiksikkerheten er ivaretatt selv om byggegrensen mot vei blir overskredet. Det anses videre at tiltaket heller ikke vil ha negativ innvirkning på drift og vedlikehold av kommunal veg. Kommunen vurderer på denne bakgrunn at hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt ved at det gis dispensasjon fra byggegrensen mot veg.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Fordelen ved å gi dispensasjon er at eiendommens uteareal kan benyttes i større grad enn tidligere. Det er for øvrig ikke forhold som tilsier at miljøet for andre eiendommer langs vegen blir negativt berørt. Ulempen ved dispensasjon er at byggegrensen i plan blir overskredet. Omsøkt tiltak medfører imidlertid en mindre overskridelse, og siden tiltaket vurderes å ikke ha negativ innvirkning på trafiksikkerheten, og at det heller

ikke medføre ulemper for kommunens drift og vedlikehold av kommunal veg, vurderes det at fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene.

Samlet vurdering

Ut fra en helhetsvurdering av tiltaket og søknaden om dispensasjon, legger kommunen til grunn av vilkårene etter pbl. § 19-2 (2) er oppfylt, og at det gis dispensasjon fra byggegrensen i planbestemmelsen § 11.

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:

3.9.1 - § 20-4 a. Mindre tiltak på bebygd eiendom, (SAK10 § 3-1 a.) tilbygg og riving 0 - 50 m2	3830	1	3830
3.12.4 - Dispensasjon fra byggegrense mot veg eller sjø på bebygd eiendom som er regulert til bebyggelse og som ikke krever uttalelse fra andre myndigheter	5700	1	5700
Totalt gebyr å betale			9530

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, sjettede ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 953/23.

Med hilsen

Eiliv Staalesen

Liv Gøril Johannessen

Kommunalsjef Teknisk

juridisk rådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk.

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.