



Mark As

Dato: 27.08.2023

Frakkagjerdvegen 191

Dokumentnummer: 23/7361-2

5563 FØRRESFJORDEN

Deres referanse: Maria Myge Kolnes

Saksbehandler: Kine Knudsen

## Tillatelse til tiltak - Tilbygg hagestue og soveromsavdeling - gnr. 114 bnr. 106 - Bjørkevegen 6

<b>Adresse</b> Bjørkevegen 6	<b>Gårdsnr.</b> 114	<b>Bruksnr.</b> 106	<b>Festenr.</b>	<b>Seksjonsnr.</b>
<b>Ansvarlig søker</b> Mark As Frakkagjerdvegen 191 5563 FØRRESFJORDEN	<b>Tiltakshaver</b> Tormod Sætre Mortensen Bjørkevegen 6 5541 KOLNES			
<b>Type tiltak/bygning</b> Tilbygg / enebolig				

### Vedtak

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

Dispensasjon fra samme lovs § 12-4, rettsvirkning av reguleringsplan, herunder takform og takvinkel er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Hagestue mot vest
- Soveromsavdeling mot nord

### Søknad og saksopplysninger

<b>Adresse</b> Bjørkevegen 6	<b>Gårdsnr.</b> 114	<b>Bruksnr.</b> 106
<b>Bebygd areal (BYA), eksisterende</b>	125,6 m <sup>2</sup>	
<b>Bebygd areal (BYA), hagestue og soveromsavd.</b>	10,4 m <sup>2</sup> og 43,4 m <sup>2</sup>	
<b>Bruksareal (BRA), eksisterende</b>	108,6 m <sup>2</sup>	
<b>Bruksareal (BRA), hagestue og soveromsavd.</b>	13,9 m <sup>2</sup> og 40,1 m <sup>2</sup>	

## Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon med journaldato 7. august 2023.

### Søknad om ansvarsrett som selvbygger

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Mark As	SØK Hele tiltaket PRO Ansvar jf. søknad UTF Ansvar jf. søknad	1

### Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan 512 Hest
- Planformål: bolig
- Utnyttingsgrad: 15%, omsøkt: 9,7%
- Takform: sadel- eller valmtak
- Takvinkel: mellom 15° og 30°

### Lokalisering

- Minste avstand til nabogrense skal være 7,3 meter.
- Minste avstand til midten av vei skal være 15,5 meter.

Dette tiltaket krever ikke utstikking av plassering i plan.

- 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 reguleringsplanens § 4 om takform og takvinkel.
- Søkerens begrunnelse: «Takvinkelen på tilbyggene er tilpasset det eksisterende taket på boligen. Denne takvinkelen er på 5°. Hagestuen har samme takvinkel, men ytterveggene er trukket opp over taket, slik at taket virker flatt fra sidene. Hagestuen har da fått et mer moderne preg og det er slikt de nye nabobyggene rundt er utformet.»

### 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 om hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt:

Hensynet bak bestemmelser om takform og takvinkel er hovedsakelig at estetiske hensyn ivaretas, samt at man sikrer ensartet bebyggelse i et område. I dette tilfellet er det en blanding mellom flate tak og mønt tak. Dette innebærer at området allerede består av ulike takformer, samt takvinkler under 15°. En del av det omsøkte tiltaket (hagestuen) har flatt tak, men soveromsavdelingen følger boligens eksisterende takform. Det er positivt at eksisterende takform i det vesentlige videreføres, og at begge tilbyggene følger boligens takvinkel på 5°. Hensynet bak bestemmelsen kan følgelig ikke anses vesentlig tilsidesatt.

### Vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene:

Ulempene ved å gi dispensasjon fra takform og takvinkel er at det bebygde miljøet får en uensartet form, og det vil ha innvirkning på estetikken i området. Det er imidlertid flere eksempler på ulike takformer og takvinkler under 15° i området. Tiltaket ligger også i nærhet til område hvor reguleringsbestemmelser åpner for flatt tak og takvinkel på 5°. Fordelene ved å gi dispensasjon anses på bakgrunn av dette klart større enn ulempene.

### **Samlet vurdering**

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, jf. pbl. § 19-2, og det gis derfor dispensasjon.

### **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>Gebyr</b>	<b>Pris</b>	<b>Antall</b>	<b>Beløp</b>
3.10.5 - Til- og påbygg/ ombygging annet > 50kvm	7550	1	7550
3.12.3 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	7800	1	7800

<b>Totalt gebyr å betale</b>	<b>15 350</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. 1146/23.

Med hilsen

Silvia May Stange  
areal- og byggesakssjef

Kine Knudsen  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

**Mottaker:**

MARK AS	Frakkagjerdvegen 191	5563	FØRRESFJORDEN
---------	----------------------	------	---------------

**Kopi til:**

Tormod Sætre Mortensen	Bjørkevegen 6	5541	KOLNES
------------------------	---------------	------	--------

**Vedlegg:**

Situasjonsplan

## 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.