



VESTLANDSHUS ARKITEKTER AS

Lerstadvegen 517

6018 ÅLESUND

Dato: 04.09.2023

Dokumentnummer: 23/6804-4
Deres referanse: 7dbd607a-b5b6-4f62-bb2a-777c3d1fd03a

Saksbehandler: Kine Knudsen

Tillatelse til tiltak - Enebolig og garasje - gnr. 149 bnr. 513 - Karmøy

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Karmøy	149	513		
Ansvarlig søker Vestlandshus Arkitekter As Lerstadvegen 517 6018 ÅLESUND	Tiltakshaver Kjetil Andre Bidne Emma Karlsens Gate 23 5534 HAUGESUND			
Type tiltak/bygning Nybygg / Enebolig og garasje				

Vedtak

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

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

Følgende tiltak er godkjent:

- Nybygg enebolig
- Nybygg garasje

Vilkår

- Takvann og overflatevann skal ikke ledes inn på naboeiendom eller ut i offentlig veg.
- Frisiktlinjer og sikkerhetssonen må ivaretas.
- Eier av gnr.149 bnr.513 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.

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan ikke gis før følgende vilkår er oppfylt:

- Det skal foreligge godkjent rørleggermelding og ferdigmelding for VA-tilknytning.

Søknad og saksopplysninger

Adresse Karmøy	Gårdsnr. 149	Bruksnr. 513
Bebyggd areal (BYA), enebolig og garasje	103,8 m ² og 45,2 m ²	
Bruksareal (BRA), enebolig	Underetasje: 78,6 ² og hovedetasje: 79 m ²	
Bruksareal (BRA), garasje	38,6 m ²	
Vann	Kommunalt vannverk	
Kloakk	Kommunalt avløpsanlegg	
Installert pipe	Ja	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon med journaldato 14. juli 2023.

Søknad om ansvarsrett som selvbygger

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

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: 25%, omsøkt: 17,93%
- Gesimshøyde: 6 meter
- Takform: flatt

Lokalisering og høydeplassering

- Minste avstand til nabogrense skal være 1 meter.
- Minste avstand til regulert vegkant skal være 1 meter.
- Høyden på topp plate/grunnmur hovedetasje blir satt til kote +73,85 moh. Høyden kan justeres opp eller ned 50 cm av kommunens tilsyn på plassen.

Dette tiltaket krever utstikking av plassering i plan og høyde.

- Tiltaket skal plasseres i samsvar med godkjent situasjonskart og fastsatt høyde topp plate.
- Utstikking av plassering skal utføres av foretak med ansvarsrett for dette.
- Dersom annet firma enn kommunen sin oppmålingsavdeling blir brukt, skal koordinatene for alle hjørnene sendes til kommunen for oppdatering av det digitale kartet.
- Ansvarlig foretak skal markere godkjent høydeplassering på tomta etter at tiltaket er stukket, og kontakte byggetilsynet for godkjenning av høyde og plassering.
- Ingen deler av tiltaket skal komme nærmere offentlig vann- eller avløpsledning eller gassledning enn 4,0 m. Ved tvil må kommunen kontaktes.
- Arbeidet må ikke igangsettes før endelig høyde/plassering av enebolig og garasje er kontrollert av kommunen.

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med reglene i pbl § 21-3. Det er ikke registrert merknader i saken.

Tillatelse etter annet lovverk

Avkjørsel er godkjent av kommunen med hjemmel i veiloven §§ 40-43. Det er knyttet vilkår til tillatelsen, se vedlegg.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med regulert byggegrense mot kommunal veg.

Søkerens begrunnelse:

«Den kommunale vegen i vest er enden på en veg som er en stikkveg til et fåtall tomter. Det er dermed en lite trafikkert veg, samtidig som det ligger helt i enden, som kun blir benyttet av tomt 149/514. Garasjen vil dermed ikke by på siktproblemer eller problemer for vedlikehold av veien slik vi ser det.

Garasjens plassering anses å ikke ha betydning for trafiksikkerhet, da dette er helt i enden av en blindveg, og vil med det være svært lite trafikkert. Garasjen plasseres også med innkjøring parallelt med vegen, som er positivt. Det er også kun vestlige hjørne på garasjen som vil være utenfor byggegrense. Det er kun drøyt 1m av garasjen som faktisk går forbi vegen (målt i vegens retning).

Det er gitt dispensasjon fra samme bestemmelse for garasje/murer ellers i reguleringsområde, samtidig som garasjen plasseres helt i enden av en veg. Av reguleringsplanen kommer det ikke frem hvilken bebyggelse som reguleres av byggegrense. Det er ikke unormalt at garasjer tillates plassert utenfor.

Slik søker vurderer det vil tiltaket ikke komme i strid med hensyn til trafiksikkerhet, veivedlikehold eller miljøet på eiendommen. Hensynet bak bestemmelsen blir ikke tilsidesatt.»

«Fordeler:

Tomtens høydeforskjeller gjør det lite hensiktsmessig å plassere boligen noen annen plass enn den står i dag. Dette vil ha ført til større terrenginngrep og brattere skråninger mot tomtegrenser. Dette legger også føringer for plassering av garasjen og tun. Garasjens høyde i terrenget er regulert av tilkomstvegen og hensiktsmessig stigning til denne. Garasjen kan dermed ikke plasseres noe særlig lavere i terrenget uten at dette både byr på problemer med overvann, snumuligheter mm. Dersom garasjen skulle blitt plassert lenger sør-øst på tomten ville dette ført til en meget høy fylling, samtidig som boligen måtte presses enda lenger mot byggegrense i nord. Dette er ikke noen god løsning som må unngås. Boligen ville da fått en bratt skråning helt i fremkant, som verken er estetisk pent eller for utnytting av uteoppholdsarealene på tomten og mulighet til å bevege seg rundt boligen.

Plasseringen av garasjen gjør at tomten får et større sammenhengende uteoppholdsareal, samtidig som høye skråninger og unaturlig oppfylling av tomta unngås.

Ulemper:

Tiltaket følger ikke byggegrenser i reguleringsplan, men siden det er mange garasjer utenfor byggegrense i reguleringsområdet ser vi ikke denne ulempen som stor, og samsvarer med tidligere praksis. Vi ser ikke noen videre ulemper.

Vi vurderer med dette at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.»

Uttale fra kommunens samferdselssektor:

«Vilkår for dispensasjonen

- Tiltaket skal være i tråd med situasjonsplan datert 13/4-23.
- Avstanden fra tiltaket (inkludert takutspring) til regulert formålsgrense veg skal være minst 1meter.
- Frisiktlinjer og sikkerhetssonen må ivaretas.

- Eier av gnr.149 bnr.513 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 rykking 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.1900 Stemhaugvegen, fraskriver Karmøy kommune seg et hvert krav om støydemping på grunn av vegtrafikkstøyen fra kommunal veg.

Begrunnelse for vedtaket:

Byggegrensene skal ivareta trafiksikkerheten, vedlikehold og drift av vegnettet, arealbehov ved en eventuell utvidelse av vegen, og miljøet på eiendommene langs vegen.

Ansvarlig søkers begrunnelse tas til følge.»

Uttale fra kommunens VAR-sektor:

«Her er det god avstand til vannledning (ca 8 meter) og godt over 4 meter til avløpsledninger. Godkjennes.»

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 er i hovedsak å ivareta trafiksikkerhet, sikre areal til vedlikehold og evt. utvidelse av veg/fortau. Det vestlige hjørnet av garasjen bryter byggegrense mot veg. Garasjen er imidlertid plassert i enden av blindveg, og innkjøring ligger parallelt med vegen. Garasjen påvirker dermed ikke sikten, og trafiksikkerheten blir da ivaretatt. Avstanden skal være 1 m fra regulert vegkant, og det anses tilstrekkelig til at drift og vedlikehold av Stemhaugvegen kan utføres. Hensynet bak bestemmelsen blir følgelig ikke satt til side, og dispensasjon kan gis.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Fordelene med omsøkt plassering av garasje er at tomten får et større sammenhengende uteoppholdsareal, og tiltakshaver får da en mer effektiv utnyttelse av tomten. Plasseringen gjør også at høye skråninger og unaturlig oppfylling av tomten unngås.

Ulempene er at deler av tiltaket bryter byggegrense mot veg. Dette får imidlertid ikke konsekvenser for trafiksikkerhet, drift og vedlikehold av vegen. Tiltaket innebærer også terrenginngrep, men tomtens høydeforskjeller gjør det lite hensiktsmessig å plassere boligen og garasjen en annen plass. Dette ville ført til større terrenginngrep, brattere skråninger mot tomtengrensene, samt problemer med overvann og snuplass. Fordelene ved å gi dispensasjon anses større enn ulempene, og dispensasjon kan derfor gis.

Samlet vurdering

For at kommunen skal være sikker på å kunne drive drift, vedlikehold og utbedring av vegen knyttes det vilkår til dispensasjonen om at skader på garasjen som følge av dette, ikke vil bli erstattet. Med bakgrunn i

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

Vurdering etter naturmangfoldloven

Forholdet er vurdert i plan.

Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav er ivaretatt.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
3.10.1 - For bygg med én boenhet	16900	1	16900
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			22 600

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. 1186/23.

Med hilsen

Silvia May Stange
areal- og byggesakssjef

Kine Knudsen
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottaker:

Vestlandshus Arkitekter As Lerstadvegen 517

6018

ÅLESUND

Kopi til:

Kjetil Andre Bidne

Emma Karlsens Gate 23

5534

HAUGESUND

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.