



John Kvilhaugsvik

Høyvegen 2

4270 ÅKREHAMN

Dato: 31.08.2023

Dokumentnummer: 23/2356-8

Deres referanse:

Saksbehandler: Ingvill Granodd

**Tillatelse til tiltak - tilbygg og hagestue - gnr. 15 bnr. 1713 - Høyvegen 2**

<b>Adresse</b> Høyvegen 2	<b>Gårdsnr.</b> 15	<b>Bruksnr.</b> 1713	<b>Festenr.</b>	<b>Seksjonsnr.</b>
<b>Tiltakshaver</b> John Kvilhaugsvik Høyvegen 2 4270 ÅKREHAMN				
<b>Type tiltak/bygning</b> Tilbygg og nybygg/ bolig og hagestue				

**Vedtak**

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Dispensasjon fra regulert byggegrense er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2. Det knyttes vilkår til dispensasjonen.

Følgende tiltak er godkjent:

- Tilbygg til bolig
- Frittstående hagestue

**Vilkår**

- Eier av gnr.15 bnr.1713 fraskriver seg krav på erstatning for skade eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdsarbeid, utbedringsarbeider på veg eller VA-ledninger eller vegtrafikken, som en følge av at tiltaket ligger innenfor byggegrensen.
- Takutspring og taknedløp må holdes inne på egen eiendom. Takvann og overflatevann skal ikke ledes inn på naboeiendom eller ut i veg.
- Bygningsdel som kommer nærmere nabogrense enn 1 m skal utformes slik at brannspredning hindres.

## Søknad og saksopplysninger

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.
Høyvegen 2	15	1713
Bebygd areal (BYA), tilbygg Bebygd areal (BYA), hagestue	20 m <sup>2</sup> 21 m <sup>2</sup>	
Bruksareal (BRA), tilbygg Bruksareal (BYA), hagestue	20 m <sup>2</sup> 21 m <sup>2</sup>	

## Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på situasjonsplan med journaldato 4. august 2023.

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon for hagestuen med journaldato 19. juni 2023.

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon med journaldato 10. mars 2023.

## Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan og kommunedelplan
- Planformål: bolig
- Grad av utnyttning: 50 %, omsøkt ca. 40 %, ikke oppgitt

## Lokalisering

- Minste avstand til nabogrense skal være 0,7 meter.
- Det foreligger avstandserklæringer fra 15/1753. Avstandserklæringer bør tinglyses.
- Minste avstand til regulert veikant skal være 2 meter.

Dette tiltaket krever utstikking av plassering.

- Tiltaket skal plasseres i samsvar med godkjent situasjonskart.
- 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.
- Arbeidet må ikke igangsettes før endelig plassering er kontrollert av kommunen.

## 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 regulert byggegrense.
- Søkerens begrunnelse:  
*«Hagestue ble plassert på tomt der på grunn av de beste solforhold.»*

## 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 trafikksikkerhet, sikre areal til vedlikehold og evt. utvidelse av veg/fortau.

Hagestuen hindrer ikke sikt langs vegen eller i noen avkjørsel. Trafikksikkerheten er ivaretatt. Det er også nok plass til drift og vedlikehold av veg og ledninger i grunnen. Hensynet bak bestemmelsen settes ikke til side og dispensasjon kan derfor gis.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Fordelene er at eiendommen får en skjermet og lun «uteplass». Ulempene er at den kommer nærmere vegen enn reguleringen tillater. Dette forholdet er imidlertid vurdert å være et lite problem. Fordelene anses å være større enn ulempene og dispensasjon kan gis.

### Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at dispensasjon kan gis på vilkår.

### Vurdering etter naturmangfoldloven

Det er ikke registrert utvalgte naturtyper, rødlista arter eller viktige områder for friluftsliv på og ved det aktuelle arealet. Kommunen vurderer kunnskapsgrunnlaget som godt nok (§ 8) og at det ikke er nødvendig å gjøre vurderinger etter §§ 9-12.

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>3.9.1 - § 20-4 a. Mindre tiltak på bebygd eiendom, (SAK10 § 3-1 a.) tilbygg og riving 0 - 50 m2</b>	<b>3830</b>	<b>1</b>	<b>3830</b>
3.9.1 - § 20-4 a. Mindre tiltak på bebygd eiendom, (SAK10 § 3-1 a.) tilbygg og riving 0 - 50 m2	3830	1	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</b>	<b>5700</b>	<b>1</b>	<b>5700</b>
<b>3.18.2 - Mangelbrev</b>	<b>1090</b>	<b>1</b>	<b>1090</b>
<b>Totalt gebyr å betale</b>			<b>16450</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. 1246/23.

Med hilsen

Silvia May Stange  
areal- og byggesakssjef

Ingvill Granodd  
ingeniør

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

**Vedlegg:**

Gnr. 15, bnr. 1713 - ettersender dokumentasjon - situasjonskart med mål

## 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 <a href="mailto:post@karmoy.kommune.no">post@karmoy.kommune.no</a> 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.