



Hein Ove Ferkingstad Hereid
Steinarskogen 45
4276 VEAVÅGEN

Dato: 04.10.2023
Dokumentnummer: 22/7515-5
Saksbehandler: Birthe Smistad

Endringsvedtak - Garasje med terrasse - gnr. 3 bnr. 654 - Steinarskogen 45

ENDRING AV TILLATELSE etter Plan- og bygningsloven § 20-4

Tillatelsen det søkes om avvik eller endring fra	
JP ID: 22/52668	Dato: 31.08.2022

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Tiltakshaver				
Delegert saksnummer: 1447/23				
Endringens art				
Takterrasse på tilbygg garasje				

Vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven § 20-4 godkjennes søknaden, med;

- tegninger, mottatt dato: 02.10.23
- situasjonsplan, mottatt dato: 02.10.23

Tidligere godkjente fasadetegninger utgår.

Endringen gjelder: Takterrasse på garasjen, med tett rekkverk. Trapp i sør.

Vilkår i tillatelsen av 31.08.22 gjelder også for endringsvedtaket.

Beliggenhet og sokkelhøyde

Dette tiltak krever ikke utstikking av beliggenhet i plan og høyde.

Det forutsettes at ingen deler av tiltaket kommer nærmere gassledning eller offentlig vann- eller avløpsledning enn 4,0 m. Ved evt. tvil må det tas kontakt med VAR-avdelingen.

Opplysninger om byggesaken

Arealplan

Regulering	: 219 - Steinarskogen
Formål	: Bolig
Grad av utnyttelse	: 25 %
Høyde	: Inntil 2 etasjer med høyde inntil 6 m over planert terreng.

Tekniske anlegg

Atkomst	: Ingen endring
---------	-----------------

I søknad:

Garasje med takterrasse

Bebygd grunnflate	: 42 m ²
Høyde	: 4 m
Grad av utnyttelse	: 30 % (ingen endring, dispensasjon gitt i vedtak av 31.08.22.)

Avstand

Nabogrense	: 4,2 m
Nærmeste bygning	: 18,5 m
Veimidte	: 22,5 m (målt i kart)

Tiltakets konsekvenser for naturmangfoldet Miljømessige konsekvenser

Tiltaket plasseres på areal som har vært til dels bebygd og til dels opparbeidet. Tiltaket vil ikke berøre særlige naturinteresser. Det vurderes at tiltaket ikke vil medføre negative miljømessige konsekvenser.

Nabomerknader

Gbnr. 3/662

I denne søknaden sies det at det tas hensyn til naboer, noe vi ikke kan si oss enig i. Ved å bygge en balkong oppå garasjen m/tett rekkverk i eit tettbebygd boligfelt vil vi miste betydelig utsikt fra kjøkken og stuedel som vi har hatt siden vi bygde for 10år siden. Vi vil også oppleve å få mye innsikt til vår egen balkong i 2.etg som vender mot deres garasje, våre store stuevinduer i 2.etg, samt vår uteplass på bakkenivå. Vi mener også at det ikke er nødvendig med en ny balkong oppå garasjen, da de allerede har en stor balkong på fremsiden av huset. Så her mener vi at hensynet til naboens privatliv bør veie tyngst.

Ansvarlig søkers kommentarer

I tidligere samtaler med [nabo] har han forespurt om vi kunne bygge kun 1 etasje, og ikke 2 når vi eventuelt skulle bygge ut med garasje. Dette har vi imøtekommet, i tillegg til at vi har trukket inn den ene siden på garasjen med en meter for å ytterligere tilfredsstille naboer. Det er beklagelig at naboen ikke ser at disse tiltakene er gjort med hensyn til dem. Hva definisjonen «betydelig» betyr er uklart. Balkongen deres er nok marginalt høyere enn garasje taket, så de vil nok miste litt utsikt, men kanskje ikke mer enn en må forvente i et tettbebygd boligfelt. Innsynet til deres eiendom vil bli den samme som de har til vår eiendom, så vi ser ikke den store utfordringen med dette. Hensyn til privatlivet vil da i teorien veie likt.

Gbnr. 3/657

Påbygg på topp av garasje vil påvirke vår bolig negativt. Både med tanke på utsikt og innsyn til vår eiendom. Eiendommen har allerede økt utnyttelsesgrad, samt grenser til friområde. Ønsker derfor ikke utvide dispensasjonen som allerede er gitt. Vi har fortsatt ikke merknader til eksisterende dispensasjon om bygging av garasje på en etasje, med flatt tak.

Ansvarlig søkers kommentarer

Vi forstår at eksisterende utsikt er noe som alle har et sterkt eierskap til. Det er vanskelig for oss å ikke påvirke noens utsikt, siden vi bor lengst vest på byggefeltet. Vi valgte i forkant av byggingen å ikke søke om 2 etasjer

for å minimere hindring av utsikt for naboer. Vi grenser ikke til denne eiendommen, men valgte allikevel å ta dem med i søknaden og senere nabovarselet for å informere. I tillegg til å kun søke og bygge 1 etasje valgte vi også å trekke garasjen 1 meter inn for ytterligere å unngå å hindre utsikt for naboer. Når det kommer til innsyn, så er vi såpass langt fra eiendommen at vi ikke ser at dette er et stort problem. Det vil være ca 45 meter fra senter av vår takterrasse til vestsiden av deres hus, mens deres eiendom selv har

Kommunens kommentarer til merknader

Saksbehandler har vært på befaring 04.10.23.

Tiltak er innenfor regulert byggegrense og i tråd med avstandskrav til naboeiendommer. Reguleringsplanen åpner opp for 2 etasjer, her har man gått for tilbygg garasje på 1 plan, med takterrasse. Omsøkt endring vil ikke øke BYA, og er ikke avhengig av dispensasjon.

Kommunen kan ikke se at verken utsikt eller innsyn blir påvirket i så stor grad at takterrasse vil være til vesentlig ulempe for naboene. Det er terrengforskjeller mellom tiltak og naboboliger, og kommunen kan ikke se at omsøkt tiltak vil være noe mer enn man kan forvente i et regulert boligområde.

Nabomerknadene tas ikke til følge.

Visuelle kvaliteter

Lovfestede estetiske krav er ivaretatt.

Varighet og klageadgang

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken. Ønskes tiltaket endret, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen må være godkjent før den gjennomføres.

Klagefristen er tre uker

Tillatelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av parter i saken. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Forutsetninger iht lovverket

- Ingen bygning eller anlegg kan tas i bruk uten at det foreligger enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra kommunen jf. pbl §21-10.

Sektor areal- og byggesak har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjettede ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 1447/23.

Med hilsen

Silvia May Stange
areal- og byggesaksjef

Birthe Smistad
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Bjarte Mjølhus	Steinarskogen 41	4276	Veavågen
Ingunn Mjølhus	Steinarskogen 41	4276	Veavågen
Leif Stonghaugen	Steinarskogen 35	4276	Veavågen

Vedlegg:

Situasjonsplan
Fasade nord
Fasade sør
Fasade øst

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.