



Dan Inge Stange

Dato: 16.10.2023

Jonsokvegen 11

Dokumentnummer: 23/9111-4

4275 SÆVELANDSVIK

Deres referanse:

Saksbehandler: Kine Knudsen

Tillatelse til tiltak - frittstående garasje - gnr. 11 bnr. 272 - Jonsokvegen 11

Adresse Jonsokvegen 11	Gårdsnr. 11	Bruksnr. 272	Festenr.	Seksjonsnr.
Tiltakshaver Dan Inge Stange Jonsokvegen 11 4275 SÆVELANDSVIK				
Type tiltak/bygning Frittliggende bygning / garasje				

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 utnyttelsesgrad og byggegrense mot veg er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Frittliggende garasje

Vilkår

- Takvann og overflatevann skal ikke ledes inn på naboeiendom eller ut i offentlig veg.
- Frisiktlinjer og sikkerhetssonen må ivaretas.
- Eier av gnr.11 bnr.272 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.

Søknad og saksopplysninger

Adresse Jonsokvegen 11	Gårdsnr. 11	Bruksnr. 272
Bebygd areal (BYA), eksisterende	134,2 m ²	
Bebygd areal (BYA), garasje	49,6 m ²	

Tegningsdokumentasjon

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

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan
- Planformål: bolig
- Grad av utnyttning: 20 %, omsøkt: 22,3 %
- Gesimshøyde: 3,4 meter
- Takform: flatt

Lokalisering

- Minste avstand til nabogrense skal være 0 meter.
- Det foreligger avstandserklæring fra gbnr. 11/273. Avstandserklæring bør tinglyses.
- Minste avstand til midten av vei skal være 18 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.

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 reguleringsplan hva gjelder utnyttelsesgrad og byggegrense mot veg, og er dermed avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Søkerens begrunnelse:

«Vi ønsker å etablere en garasje på eiendommen vår og hvor denne normalt vil kunne plasseres er det vist en byggelinje mot en kommunal vei. Den veien som dette gjelder, er en blindvei og er ikke etablert. Derfor har vi vært i kontakt med kommunen sin avd. for vei/samferdsel ved Knut Sunnanå for å avklare plassering. Vi ønsker å plassere garasje 1,2m fra vår grense i nordvest. Dvs 1,2m er det nærmeste punktet, mens det er 3,5 m avstand på den bakre del av garasjen. Dette har vi fått aksept/forståelse for og viser til mail fra Knut Sunnanå (legges ved).

Med en avstand på 1,2m -3,5m så vil det, hvis vei etableres, kunne utføres vedlikehold, brøyting m.m. uten at garasje påvirker dette. Med denne plassering kan vi i tillegg på vår eiendom få etablert garasjen/parkering og snuplass på egen eiendom. Plassering skal etter vårt skjønn heller ikke påvirke andre trafikale bestemmelser når siktlinjer fra egen eiendom også kan etableres.

Når det gjelder satt utnyttelsesgrad i reg.plan for område vi bor i så sier den 20%. Dette er en eldre plan fra 1978 som speiler da tidens bruk av eiendommer. Hvis vi ser eiendommen samlet, med søkt garasje og nåværende bolig, så er det fortsatt gode uteområder, adkomst og terrasser. Samlet vil utnyttelsesgrad bli på ca 22,3% (når 25m² av garasje er trukket fra) som er etter dagens vurdering veldig lav utnyttelsesgrad. I område

ellers så må det ha vært denne forståelsen kommunen også har brukt som vurdering siden det er gitt tillatelser til tilta hvor utnyttelsesgrad er blitt høyere enn satte 20%.

For oss som familie så vil dette ha så store fordeler at vi håper dispensasjon kan gis på dette grunnlag.»

Uttale fra sektor samferdsel og utemiljø:

«Vilkår for dispensasjonen

- Tiltaket skal være i tråd med situasjonsplan datert 11/9-23.
- Avstanden fra tiltaket (inkludert takutspring) til regulert formålsgrense veg skal være minst 1,2 meter.
- Frisiktlinjer og sikkerhetssonen må ivaretas.
- Eier av gnr.11 bnr.272 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.
- 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.1402 Jonsokvegen, 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.

Tiltaket er plassert i enden av en blindveg og vil ikke ha negativ innvirkning på fremtidig drift og vedlikehold av 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 for utnyttelsesgrad:

Hensynet bak bestemmelser om utnyttelsesgrad er i hovedsak å begrense størrelsen på et prosjekt av hensyn til belastningen på omgivelsene, samt ivareta gode uteoppholdsareal på tomte. Godkjent reguleringsplan fra 1978 sier at sammenlagt gulvflate ikke skal overskride 20 %. Ved oppføring av omsøkt garasje, i tillegg til allerede godkjent enebolig, vil ny utnyttelsesgrad være 22,3 %. En slik utnyttelsesgrad er mer forenlig med nyere reguleringsplaner som ofte har en utnyttelsesgrad på 30% og oppover. Det vil fortsatt være gode uteoppholdsareal på tomten og det vil ikke bli noe merbelastning på området. Hensynet bak bestemmelsen blir følgelig ikke tilsidesatt, og dispensasjon kan gis.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt for byggegrense mot veg:

Hensynet bak byggegrense mot veg er i hovedsak å ivareta trafiksikkerhet, sikre areal til vedlikehold og evt. utvidelse av veg/fortau. Tiltaket er plassert i enden av en blindveg og har ingen konsekvenser for trafiksikkerhet, drift og vedlikehold av Jonsokvegen. Hensynet bak bestemmelsen er ikke tilsidesatt, og dispensasjon kan gis.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Ulempen ved å gi dispensasjon fra utnyttelsesgraden er at miljøbelastningen blir større enn det området er ment å tåle. Infrastrukturen er imidlertid mer utbygd enn da planen ble vedtatt, og miljøet kan derfor håndtere belastningen som den omsøkte utnyttelsesgraden fordrer. Ulempen ved å gi dispensasjon fra byggegrense mot veg er at det kan ha konsekvenser for trafikksikkerhet, drift og vedlikehold av veien. Plassering av garasjen er godkjent av sektor samferdsel og utemiljø, og hensyn til trafikksikkerhet og vedlikehold er dermed ivaretatt.

Fordelene ved å gi dispensasjon er at utnyttelsen av tomten er i samsvar med utnyttelsen i nyere boligområder, samtidig som man har tilstrekkelig gode uteoppholdsarealer. Omsøkt plassering er hensiktsmessig, da den sikrer gode parkeringsmuligheter og snuplass på egen eiendom.

Kommunen anser fordelene som større enn ulempene etter en konkret vurdering, og dispensasjon kan gis.

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:

3.9.2 - § 20-4 a. Mindre tiltak på bebygd eiendom, (SAK10 § 3-1 b.) frittliggende og riving av bygg 0 - 50 m2	3830	1	3830
3.12.3 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	7800	1	7800
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	17 330
------------------------------	---------------

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. 1505/23.

Med hilsen

Silvia May Stange
areal- og byggesakssjef

Kine Knudsen
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Situasjonsplan

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.
Retten 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.