



Garvik Prosjekt As

Vestheimvegen 15

4250 KOPERVIK

Dato: 24.10.2023

Dokumentnummer: 23/8569-7

Deres referanse:

Saksbehandler: Karl Inge Stumo

**Tillatelse til tiltak - Enebolig med carport - gnr. 5 bnr. 646 - Vea Sjoarveg**

<b>Adresse</b> Vea Sjoarveg	<b>Gårdsnr.</b> 5	<b>Bruksnr.</b> 646	<b>Festenr.</b>	<b>Seksjonsnr.</b>
<b>Ansvarlig søker</b> Garvik Prosjekt As Vestheimvegen 15 4250 KOPERVIK	<b>Tiltakshaver</b> Hege Ånensen Kvartnesvegen 24 4276 VEA VÅGEN			
<b>Type tiltak/bygning</b> Enebolig				

**Vedtak**

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

Dispensasjon fra Pbl §12-4 «Rettsvirkning av reguleringsplan» jf. planens bestemmelser om utnyttelsesgrad, takform og gesimshøyde er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

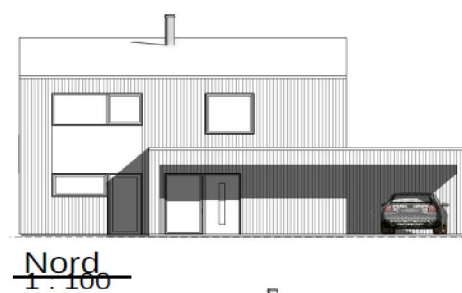
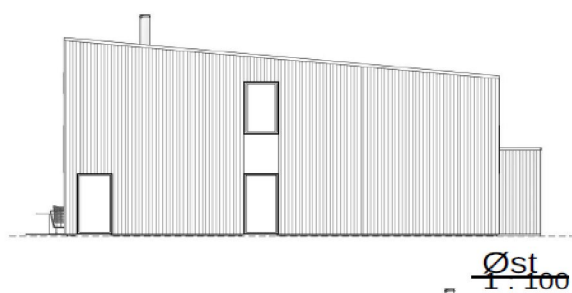
- Enebolig, opparbeidelse tomt og avkjørsel
- Det er gitt avkjørselstillatelse (vedlagt)

**Søknad og saksopplysninger**

<b>Adresse</b> Vea Sjoarveg	<b>Gårdsnr.</b> 5	<b>Bruksnr.</b> 646
<b>Bebyggd areal (BYA)</b>	153 m <sup>2</sup>	
<b>Bruksareal (BRA)</b>	1.etg: 97 kvm+Carport/bod 24kvm 2.etg: 97 kvm	
<b>Vann</b>	Kommunalt vannverk	
<b>Kloakk</b>	Kommunalt avløpsanlegg	
<b>Installert pipe</b>	Ja	

## Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 20.09.2023 supplert med sit.kart 18.10.2023.



## Søknad om ansvarsrett

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Garvik Prosjekt As	SØK Hele tiltaket PRO Ansvar jf. søknad UTF Ansvar jf. søknad	

## 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: 20% omsøkt 25%
- Møne- og gesimshøyde: Maks gesims 6.0m omsøkt 6.8 m
- Takform: Saltak i plan omsøkt pulttak

## Avstander

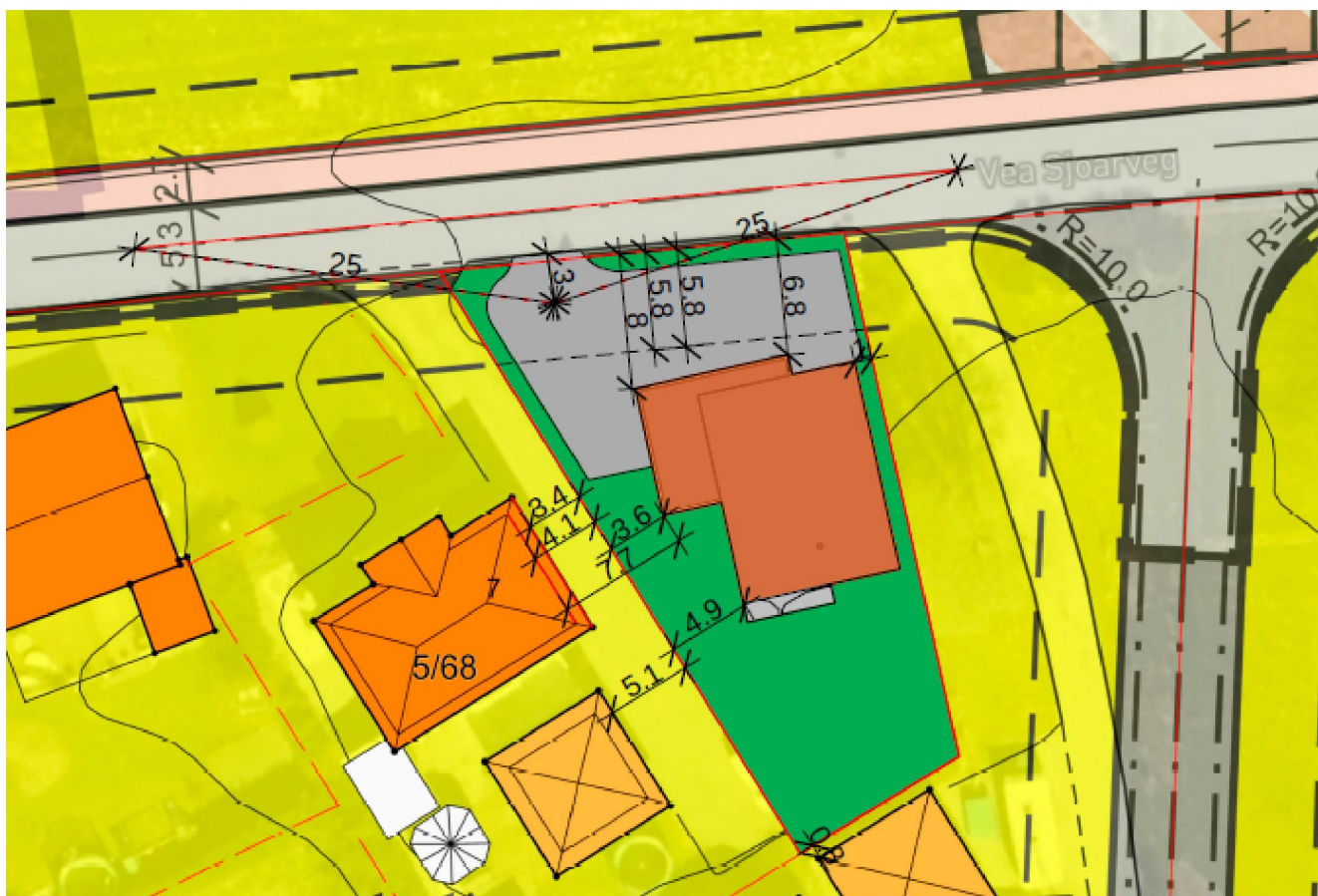
- Avstand til nabogrense: 3.6m vest 1 m øst
- Avstand til nærmeste bygning: ca 7m
- Avstand til midten av vei: OK

## Lokalisering og høydeplassering

- Minste avstand til nabogrense skal være 1 meter.
- Det foreligger avstandserklæringer fra gbnr. 5 og gbnr. 68 og 175. Avstandserklæringer bør tinglyses.
- Høyden på ferdig gulv blir satt til kote +19.65 moh. Høyden kan justeres opp eller ned 20 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/ grunnmur.
- 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 tomte etter at tiltaket er stukket, og kontakte byggetilsynet for godkjenning av høyde og plassering.



### 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.

### Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med planens bestemmelser om utnyttelsesgrad, takform og gesimshøyde.

### 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.

Søkers begrunnelse-samlet:

#### Beskrivelse:

*Det søkes dispensasjon fra §3 i planbestemmelsen, bebyggelsesgrad ikke over 20%, §4 i planbestemmelsen, sadeltak og §8 i planbestemmelsen vedr. høyde på gesims.*

*Bebyggelsesgraden skal være 20% denne boligen har en bebyggelsesgrad på 25,5%*

*Bygninger på eiendommen skal ha sadeltak med fall på 30 grader, denne boligen har pulttak med 9 graders fall.*

*Tillatt høyde på gesims er 6,0 meter over terreng, denne boligen har en høyde på 6,8 m over terreng.*

*Overskridelsen er på 0,8 meter.*

#### *Begrunnelse:*

*Dette er en eldre plan fra 1984 og bestemmelsen i §4 bebyggelsesgraden på 20 % er noe lav etter dagens "normale" størrelse på boliger, overskridelsen på denne boligen i forhold til bestemmelsen er på 5,5%, dette må sees på som en mindre overskridelse og inkluderer en parkeringsplass i boligens carport.*

*Denne boligen har 2 etasjer med pulttak og 9 graders fall, den vil derfor passe godt inn i det forholdsvis flate terrenget i nabolaget og vil ikke virke ruvende i forhold til den øvrige bebyggelsen som har to etasjer og mønt tak. Gesimshøyden på boligen er 6,8 meter målt fra terreng til boligens høyeste punkt. Maks gesimshøyde er til for å dempe bebyggelsen, og at man ikke får enkeltbygg som ruver mer enn andre, denne boligen har ikke møne og en noe mindre overskridelse av gesimshøyden.*

*Etter søkers vurdering er vilkårene for å gi dispensasjon tilstede.*

#### Vurdering av vilkåret i første kulepunkt-BYA:

Hensyn 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. BYA med carport blir ca 25 % som etter dagens standard ikke anses som høyt, det er fortsatt gode utearealer på tomten og tomten har veg på to sider slik at den fremstår som åpen. Hensynene bak bestemmelsen eller lovens formålsbestemmelse anses ikke vesentlig tilsidesatt.

#### Vurdering av vilkåret i første kulepunkt-takform/gesimshøyde:

Hensynet bak bestemmelser om gesimshøyde og takform er hovedsakelig at estetiske hensyn ivaretas, samt at man sikrer ensartet bebyggelse i et område. Det er innenfor planområdet stor variasjon i takform og takvinkel samt gesimshøyde- eksempelvis nærmeste bolig bnr. 68 har valmtak (vest), nærmeste nabo mot øst har vanlig saltak. Valg av pulttak gir naturlig nok en høy gesimshøyde da gesimshøyde blir lik maks byggehøyde, således er overskridelsen på 0,8 meter nokså lav. Nærmeste bolig på gnr. 68, godkjent i 2016, har gesimshøyde 6,0 meter, men med valmtak og mønehøyde kote 27 m.o.h. Omsøkte bolig får maks høydekote 26.5 m.o.h. Hensynene bak bestemmelsen anses ikke vesentlig tilsidesatt.

#### Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt-samlet:

Ulempene ved dispensasjon fra utnyttelsesgrad, takform og gesimshøyde er i hovedsak redusert kvalitet, uteareal, negativ påvirkning på naboeiendommer og at bebyggelsen ikke blir ensartet. Omsøkte tiltak vil gi en BYA på ca 25 % inkludert carport. Den reelle overskridelsen er ca. 30 kvm og ulempene må vurderes som små for en slik mindre overskridelse. Medregnet carporten er fortsatt BYA langt under det som er vanlig i nyere boligområder (35-45 % er vanlig). Ulempene knyttet til gesimshøyde og takform anses som små. Bebyggelsen i området er oppført delvis over mange år og er preget av skiftninger i byggeteknikker og endringer i ønsker fra nye beboere i området. Fordelene er i hovedsak tiltakshaver som får en funksjonell bolig med carport for bil som utnytter tomten godt. Fordelene anses klart større enn ulempene.

#### **Samlet vurdering**

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at kravene i Pbl § 19-2 er ivaretatt og dispensasjoner gis.

#### **Vurdering etter naturmangfoldloven**

Arealet er i det vesentligste opparbeidet.

#### **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
3.12.3 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	7800	3	23400

<b>Totalt gebyr å betale</b>			<b>40 300</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. 1541/23.

Med hilsen

Silvia May Stange  
areal- og byggesakssjef

Karl Inge Stumo  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

## Kopi til:

Hege Ånensen

Kvartnesvegen 24

4276

VEAVÅGEN

## Vedlegg:

Uttale samferdsel og utemiljø, avkjørselstillatelse  
Situasjonsplan  
Tegning - Fasader

## 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.