



Kenneth Sjo Lie
Mannesvegen 242
4275 SÆVELANDSVIK

Dato: 02.11.2023
Dokumentnummer: 23/7481-17
Deres referanse:
Saksbehandler: Karl Inge Stumo

Tillatelse til tiltak - Garasje og støttemur - gnr. 11 bnr. 184 - Mannesvegen 242

Adresse Mannesvegen 242	Gårdsnr. 11	Bruksnr. 184	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Kenneth Sjo Lie Mannesvegen 242 4275 SÆVELANDSVIK	Tiltakshaver Kenneth Sjo Lie Mannesvegen 242 4275 SÆVELANDSVIK			
Type tiltak/bygning Garasje og mur				

Vedtak

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

Dispensasjon fra kommuneplanens avstandskrav mot kommunal veg og kommuneplanens bestemmelse § 5.15 om maks høyde garasje er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

Garasje og mur.

Kommunen godkjenner Kenneth Sjo Lie for ansvarsrett som selvbygger (søker og garasje). Det er sannsynliggjort at arbeidet vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i pbl., jf. SAK10 § 6-8.

Garasjen skal brannsikres ihht krav i TEK.

Vilkår

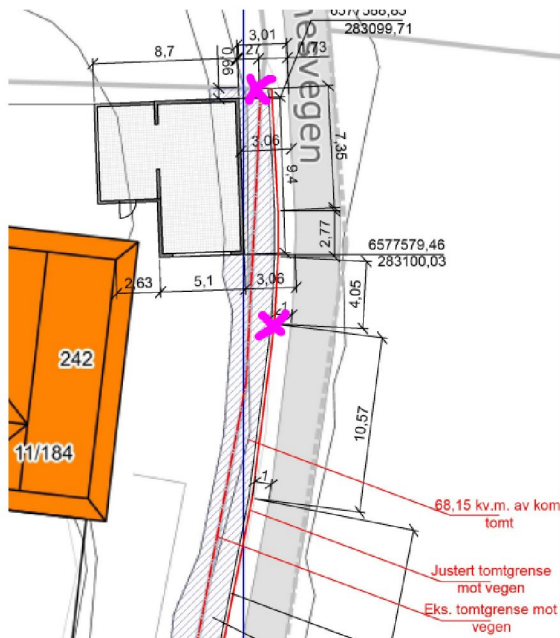
Det skal foreligge avtale med eiendomsavdelingen for bruk av kommunal grunn før arbeidet startes.

Vilkår stilt av Sektor Samferdsel skal ivaretas:

1. Fundament må ikke stenge for sirkulasjon av overvann mellom mur og veg i begge ender av muren. Vann må renne fritt langs veg og ikke samles langs muren og skape vannansamling i vegbane.

2. Eier av gnr.11 bnr.184 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 mot offentlig veg.

3. Mur kan plasseres 1 m fra vegkant fra eiendomsgrænse i sør og 33,5 m mot nord. Fra dette punktet (33,5 m) skal mur plasseres i en linje slik at den treffer/møter eiendomsgrænse i nord. Bilde under viser der mur skal plasseres i rett linje mellom de rosa kryssene. (se tegning neste side for illustrasjon)



Søknad og saksopplysninger

Adresse Mannesvegen 242	Gårdsnr. 11	Bruksnr. 184
Bebyggd areal (BYA)	69 m ²	
Bruksareal (BRA)	63 m ²	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 11.07.2023 med suppleringer/endringer (kart) frem til og med 20.10.2023

Søknad om ansvarsrett

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Kenneth Sjo Lie	SØK Hele tiltaket selvbygger -også selvbygger garasje	
Nordbø&Seglem	PRO Ansvar jf. søknad	2
Gustavsens Forskaling	UTF Ansvar jf. søknad	2
Prosjekt Konsult	UAVH Ktr PRO Mur jf.søknad	2

Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplan
- Planformål: Bolig
- Utnyttingsgrad: Bolig maks 200 kvm-dagens ca. 160 kvm garasje maks 70 kvm. Omsøkt 69 kvm
- Møne- og gesimshøyde: Garasje- 5m
- Takform: Flatt tak

Lokalisering og høydeplassing

- Minste avstand til nabogrense skal være 0.5m for garasje.
- Det foreligger avstandserklæringer fra gbnr. 11 og gbnr. 15. Avstandserklæringer bør tinglyses.
- Minste avstand til veikant skal være 3 meter for garasje, for mur skal den følge vilkår fra Sektor samferdsel, se vilkår og kart i saksutredning tidligere.

Dette tiltaket krever utstikking av plassering i plan og høyde.

- 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 høydeplassing 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.

Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med kommuneplanens bestemmelse om avstand til veg og kommuneplanens bestemmelse om maks mønehøyde 5.0 meter for garasjer nærmere grense enn 4 meter, ettersom garasjen ikke har mønt tak.

Det er søkt dispensasjon for avstand til sjø, men det er regulert byggegrense mot sjø i plan mellom tiltak og sjø, dispensasjon ikke nødvendig.

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-avstand veg:

Hensyn bak bestemmelsen er i hovedsak å ivareta trafikksikkerhet, sikre areal til vedlikehold og evt. utvidelse av veg/fortau. Tiltakshavers tomt ligger betydelig høyere enn vegen og det er behov for å erstatte eldre mur med ny. Garasje plasseres 3 meter inn fra vegkant og ca. 3 meter høyere enn veg. Muren plasseres 1 m og mer fra opparbeidet vegkant. Vegen er lite trafikkert og hensynene bak bestemmelsen eller lovens formålsbestemmelse anses ikke vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt-avstand veg:

Ulemper ved dispensasjon fra byggegrense veg er i hovedsak konsekvenser for drift og bruk av veg. Ulempene knyttet til drift og bruk anses som små da vegen er lite trafikkert (6-7 boliger og et par driftsbygninger for fiske videre langs vegen) og det er flatt terreng på andre siden av vegen.



Foto dagens situasjon- foto Sektor Samferdsel september 2023

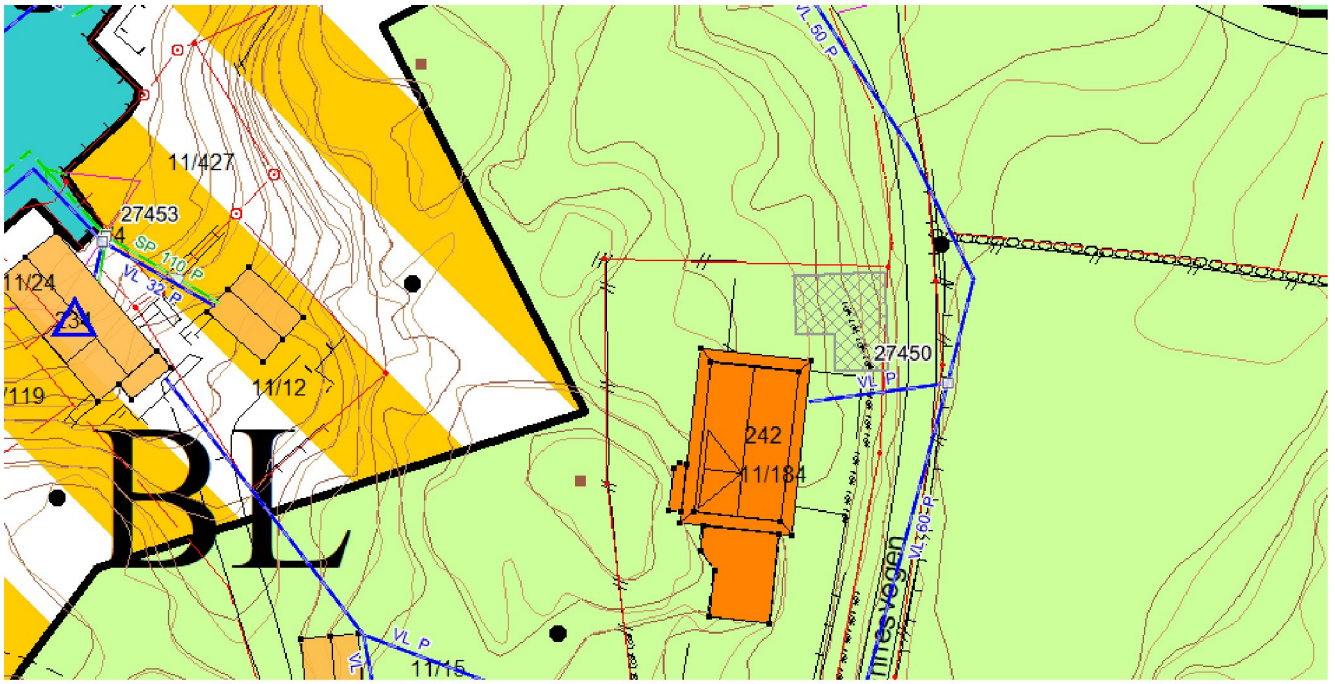
Fordelene er at tiltakshaver får utnyttet tomten sin bedre, får plass til garasje samt at eldre mur erstattes med ny og bedre mur. Eldre mur er nylig (høsten 2023) fjernet. Situasjonen i dag er ikke holdbar med tanke på sikkerhet og bruk. Fordelene anses klart større enn ulempene.

Søkers begrunnelse høyde garasje:

Ønsker god takhøyde for å kunne parkere bil slik at denne kan tas godt vare på.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt-høyde garasje:

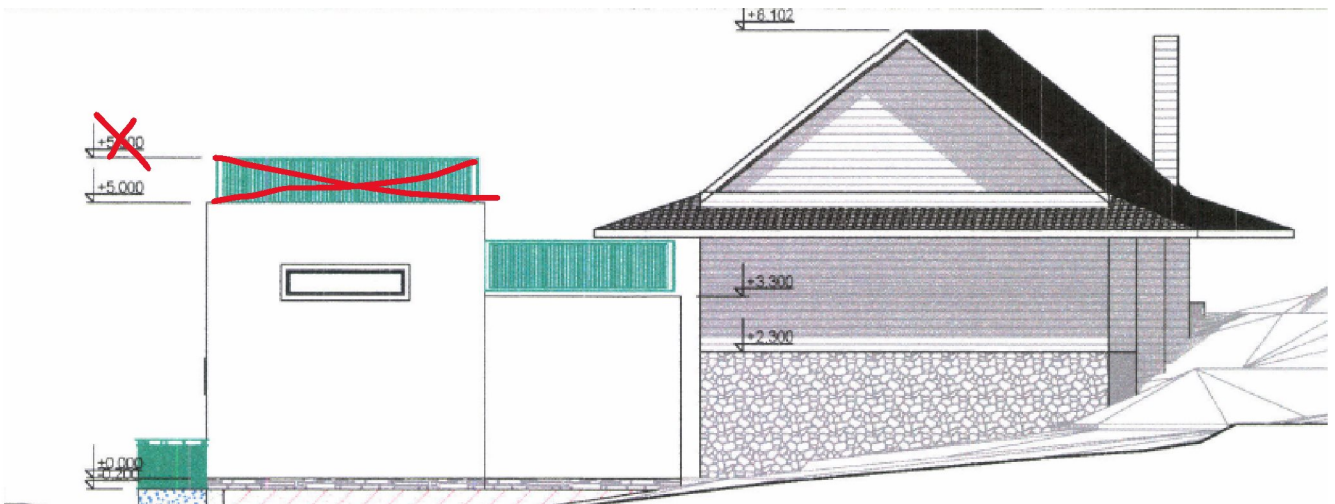
Hensyn bak bestemmelser om maks mønehøyde garasjer er i hovedsak å begrense størrelsen på et prosjekt av hensyn til belastningen på omgivelsene. Garasjer som plasseres nærmere grense enn 4 meter kan påvirke naboeiendommen betydelig. Omsøkte garasje er ikke over 5 meter, men har flatt tak og dermed kommer bestemmelsen om maks høyde inn. Garasjen plasseres tett ved bolig som er betydelig høyere (ca 8 meter). På de to grensene som er nærmere enn 4 meter er det veg på ene siden (se dispensasjonsvurdering for plassering over) mens det på den andre siden er en LNF-tomt som i utgangspunktet ikke kan bebygges på den delen av tomten. Det foreligger avstandserklæring fra denne tomten på plasseringen (og høyde 5.8 m som opprinnelig omsøkt.) Hensynene bak bestemmelsen eller lovens formålsbestemmelse anses ikke vesentlig tilsidesatt.



Sit.kart med kommuneplan- høydekurver viser det stigende terrenget vest fra garasjen mot sjø (4-5m høyere enn gårds plass på det høyeste)

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt-høyde garasje:

Ulempene ved dispensasjon høyde garasje er i hovedsak negativ påvirkning på naboeiendommer og dominerende estetikk. Ulempene ved påvirkning av naboeiendommer anses som svært små, på de to grensene som er nærmere enn 4 meter er det veg på ene siden (se dispensasjonsvurdering for plassering over) mens det på den andre siden er en LNF-tomt som i utgangspunktet ikke kan bebygges på den delen av tomten. Garasjen ligger tett på bolig som er ca 3 meter høyere enn garasje og mot vest er det en høyde mot sjø.



Rekkverk på topp av garasjen høyeste del (til venstre på tegning over) er trukket fra søknaden- garasjen er på det høyeste cirka 3.1 meter lavere enn boligen den ligger tett inntil.

Det er ca 45 meter til nærmeste bolig, det er ingen merknader til søknaden. Ulempene anses som små. Fordelene er i hovedsak tiltakshavers som får garasje med plass til bil, eiendommen ligger sjønært mot vest på Karmøy og det er mye sjøsprøyt/saltpåslag som ikke er heldig for bil/bobil. Garasjen har også god bodplass og en takterrasse på deler av garasjen som vil gi fint oppholdsareal da store deler av eiendommen ligger i skyggen av terreng mot sjø som stiger bratt bak bolig. Fordelene anses klart større enn ulempene.

Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at vilkårene i pbl. § 19-2 anses oppfylt og dispensasjoner gis.

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:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
3.10.6 - Større garasjer etc. > 50 m ²	7550	1	7550
3.10.8 - Murer/levegger/brygger/basseng etc.	5000	1	5000
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
3.16.1 - Søknad om ansvar - Selvbygger	2600	1	2600

Totalt gebyr å betale	20 850
------------------------------	---------------

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. 1570/23.

Med hilsen

Silvia May Stange
areal- og byggesakssjef

Karl Inge Stumo
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Kenneth Sjo Lie

Mannesvegen 242

4275

SÆVELANDSVIK

Vedlegg:

Tilbakemelding fra samferdsel på innsendt situasjonskart
Gnr. 11, bnr. 184 - Oppdatering av info, snitt osv.

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.