



Byggtorget Sandve Trelast As  
Storamyrr 2  
4280 SKUDENESHAVN

Dato: 16.11.2023  
Dokumentnummer: 23/9654-4  
Saksbehandler: Birthe Smistad

## Vedtak om rammetillatelse - Nybygg, garasje - gnr. 47 bnr. 355 - Nylundsbakken 22

<b>Adresse</b> Nylundsbakken 22	<b>Gårdsnr.</b> 47	<b>Bruksnr.</b> 355	<b>Festenr.</b>	<b>Seksjonsnr.</b>
<b>Ansvarlig søker</b> Byggtorget Sandve Trelast As Storamyrr 2 4280 SKUDENESHAVN	<b>Tiltakshaver</b> Harald Mathias Snørteland Nylundsbakken 22 4280 SKUDENESHAVN			
<b>Type tiltak/bygning</b> Nybygg / 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 byggegrense mot vei jf. § 3, er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Nybygg garasje.

### Vilkår

Tiltaket kan ikke settes i gang før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før følgende vilkår er oppfylt:

- Det skal foreligge ansvarsrett for UTF og oppdatert gjennomføringsplan.

### Søknad og saksopplysninger

Søknad om rammetillatelse.

<b>Adresse</b> Nylundsbakken 22	<b>Gårdsnr.</b> 47	<b>Bruksnr.</b> 355
<b>Bebygd areal (BYA) eksisterende</b>	178 m <sup>2</sup>	
<b>Bebygd areal (BYA) garasje</b>	49 m <sup>2</sup>	
<b>Mønehøyde</b>	4,6 m	
<b>Takform</b>	Saltak	
<b>Grad av utnyttelse</b>	13,9 %	

### Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 30. oktober 2023 med journaldato 31. oktober 2023.

## Søknad om ansvarsrett

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Byggtorget Sandve Trelast As	SØK Hele tiltaket	1
Byggtorget Sandve Trelast As	PRO Ansvar jf. søknad	1

### Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan 101 – Nylund, kommunedelplan 675 - Skudeneshavn
- Planformål: bolig
- Grad av utnytting: 50 %
- Mønehøyde garasje: 5 m jf. kommunplan
- Avstand til veggrunn: 5 m

### Avstander

- Avstand til nabogrense: 1 m
- Avstand til nærmeste bygning: 3 m
- Avstand til veikant: 1 m

### Lokalisering og høydeplassering

- Minste avstand til nabogrense skal være 1 meter.
- Det foreligger avstandserklæringer fra gbnr. 47/191, men søknad er ikke avhengig av avstandserklæring. Avstandserklæringer bør tinglyses.
- Minste avstand til regulert formålsgrense vei skal være 1 meter.

Dette tiltaket krever ikke utstikking av plassering i plan og høyde, forutsatt at nøyaktige grenser mot naboer er kjente.

- Tiltaket skal plasseres i samsvar med godkjent situasjonskart og fastsatt høyde.
- Ingen deler av tiltaket skal komme nærmere offentlig vann- eller avløpsledning eller gassledning enn 4,0 m. Ved tvil må kommunen kontaktes.

### 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 § 3, byggegrense mot vei.
- Søkerens begrunnelse:

«Tiltakshaver ønsker å plassere en garasje i en avstand fra regulert veg på 1 m.

Plassering av den faktiske vegtrase i Nylundsbakken avviker fra regulert veg i reguleringsplanen. Så den reelle avstand vil være 4 m fra veggrunn.

Garasjens port vil vende mot eksisterende snuplass på egen tomt; som den da vil dele med den eksisterende garasjen, og en port som går direkte ut mot vegen.

Tiltakets plassering vil som søkt ikke bryte med formålet bak planen, og gir ingen forringelse med tanke på helse, miljø, sikkerhet og samfunn.

Innenfor planen er det nylig godkjent en plassering av en natursteins mur som ligger 1,2 m fra veggrunn.»

- Uttale fra sektormyndigheter:

Sektor samferdsel har hatt saken til uttale.

Det kan innvilges dispensasjon fra byggegrense mot veg på følgende vilkår:

- Tiltakene skal være i tråd med situasjonsplan datert 25.09-23.
- Avstanden fra garasje (inkludert takutspring) til regulert veg skal være min 1 m.
- Eier av gnr.47/355 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.

#### 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.

Omsøkte garasje ligger innenfor byggegrense, men vil ikke ha negativ innvirkning på drift og vedlikehold av vegen. Det ligger en bygning nærmere vegen enn omsøkt. Dagens veg ligger lenger fra omsøkt eiendom enn det reguleringsplanen viser. Fartsgrense er 30 km/t.»

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

Omsøkt tiltak vil ikke påvirke verken trafiksikkerhet eller veivedlikehold. Vei er ikke opparbeidet som regulert. Etter konkret gjennomgang er det satt vilkår til dispensasjonen som skal sikre at hensynene bak bestemmelsen blir ivaretatt på best mulig måte.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt: Omsøkt nybygg garasje er godt tilpasset tomten. Man har fortsatt tilstrekkelig gode uteoppholdsareal. Trafiksikkerheten blir ikke skadelidende.

### **Samlet vurdering**

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at vilkårene for dispensasjonen 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:

3.12.4 - 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
3.10.15 - %-tillegg for rammetillatelse (lovendring gir anledning til å velge ett-trinn. Flere trinn gir merarbeid for kommunen) 20%-tillegg	1090	1	1090
3.10.4 - Til- og påbygg/ombygging/annet <50kvm	5450	1	5450

<b>Totalt gebyr å betale</b>			<b>12240</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.

## Kommunen gjør særlig oppmerksom på:

- Takutspring og taknedløp må holdes inne på egen eiendom. Takvann og overflatevann skal ikke ledes inn på naboeiendom eller ut i offentlig veg.
- Avkjørsel fra kommunal veg skal ha frisisiktsoner utført og vedlikeholdt i henhold til kommunal vegnorm, (vegnorm finnes på kommunens nettsider).

## 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. 1645/23.

Med hilsen

Silvia May Stange  
areal- og byggesakssjef

Birthe Smistad  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

## Kopi til:

Harald Mathias Snørteland      Nylundsbakken 22      4280      SKUDENESHAVN

## Vedlegg:

Situasjonsplan

## 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.