



Kvala Arkitekter As
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

Dato: 22.11.2023
Dokumentnummer: 23/10119-2
Deres referanse:
Saksbehandler: Karl Inge Stumo

Tillatelse til tiltak - Garasje - gnr. 13 bnr. 729 - Bergvegen 7

Adresse Bergvegen 7	Gårdsnr. 13	Bruksnr. 729	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Kvala Arkitekter As Vestheimvegen 49 4250 KOPERVIK	Tiltakshaver Tore Gundersen Bergvegen 7 4270 ÅKREHAMN			
Type tiltak/bygning Garasje				

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 bestemmelse om utnyttelsesgrad er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Frittliggende garasje med bod i 2.etasje

Kommunen godkjenner Tore Gundersen for ansvarsrett som selvbygger for arbeider på egen bolig. Det er sannsynliggjort at arbeidet vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i pbl., jf. SAK10 § 6-8.

Vilkår

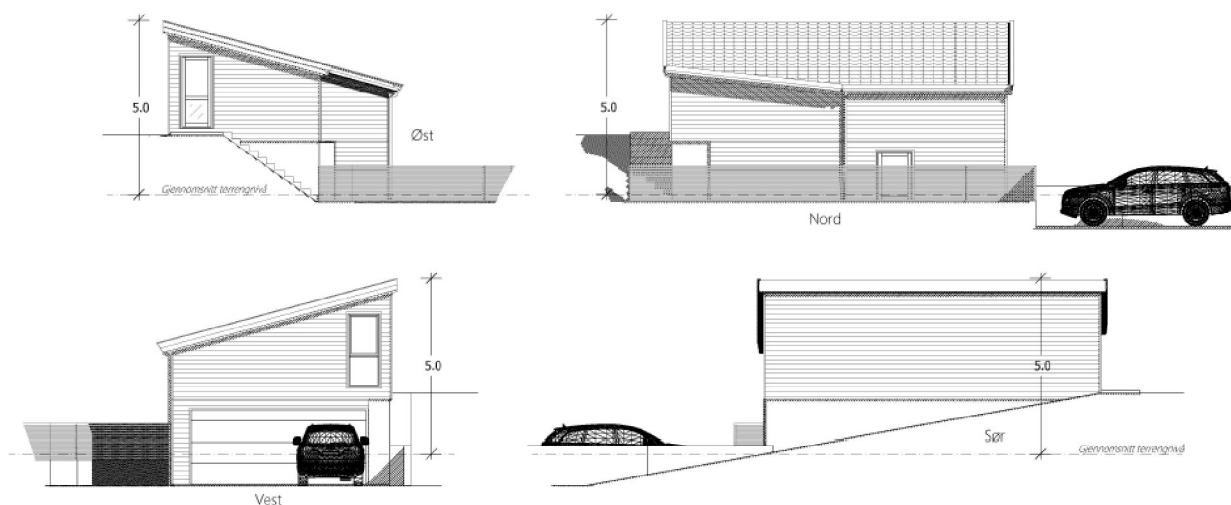
- Krav til brannsikring mot naboeiendommer må ivaretas i samsvar med TEK jf gitte avstandserklæringer.

Søknad og saksopplysninger

Adresse Bergvegen 7	Gårdsnr. 13	Bruksnr. 729
Bebygd areal (BYA)	54 m ²	
Bruksareal (BRA)	1.etg- 49kvm 2.etg- 30kvm	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 16.11.2023.



Søknad om ansvarsrett som selvbygger

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Kvala Arkitekter As	SØK Hele tiltaket PRO Ansvar jf. Søknad selvbygger UTF Ansvar jf. Søknad selvbygger	

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan
- Planformål: Bolig
- Utnyttingsgrad: 15%+garasje omsøkt 27% inkludert garasje
- Møne- og gesimshøyde: Maks 5m snitthøyde omsøkt 5m snitthøyde
- Takform: Pulttak

Avstander

- Avstand til nabogrense: 0.7m

Lokalisering og høydeplassing

- Minste avstand til nabogrense skal være 0,7 meter.
- Det foreligger avstandserklæringer fra gbnr. 13 og gbnr558 og 550 Avstandserklæringer bør tinglyses.

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

- Tiltaket skal plasseres i samsvar med godkjent situasjonskart.
- 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 planens bestemmelse om utnyttelsesgrad

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:

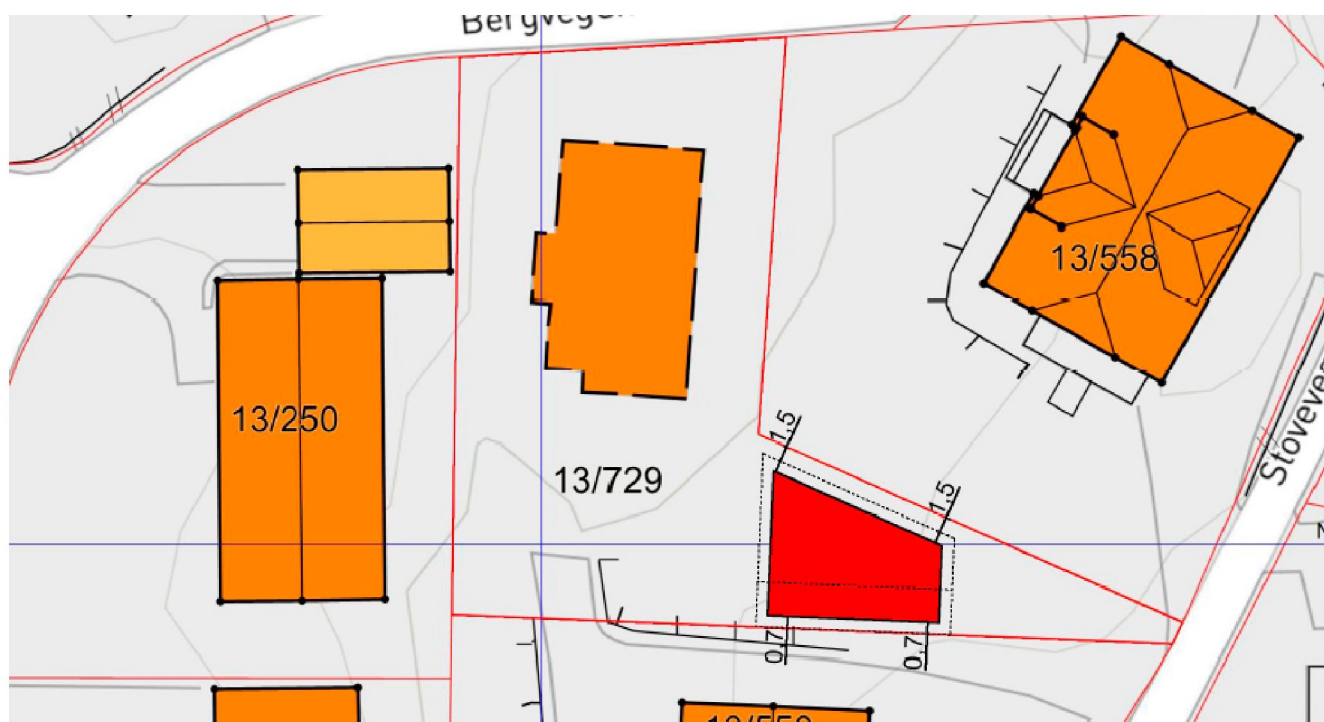
Regulert utnyttelsesgrad er veldig lav sammenlignet med de fleste andre planer. Til sammenligning tillater blant annet kommunedelplan for Åkrehamn 50 % på tilsvarende tomter.

Området som garasjen søkes plassert på gir også en god utnyttelse av eiendommen.

En samlet utnyttelse på 26,5 % er innenfor det som kan anses som en normal utnyttelsesgrad i eneboligområder og vil ikke vesentlig tilsidesette eller føre til ulemper for uteoppholdsareal, infrastruktur eller omgivelsene. Plasseringen gir også en god utnyttelse av tomtens tilgjengelige arealer.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt:

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. Omsøkte garasje plasseres i et hjørne av tomten se sit.kart under. BYA med garasje blir ca 27% som etter dagens standard ikke anses som høyt, det er fortsatt gode utearealer på tomten. Hensynene bak bestemmelsen eller lovens formålsbestemmelse anses ikke vesentlig tilsidesatt.



Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Ulempene ved dispensasjon fra utnyttelsesgrad er i hovedsak negativ påvirkning på naboeiendommer. Omsøkte tiltak vil gi en BYA på 27% inkludert garasje, den reelle overskridelsen er kun 4% ettersom garasje inntil 25kvm er unntatt og ulempene må vurderes som små for en slik mindre overskridelse. Medregnet hele garasjen er fortsatt BYA godt under det som er vanlig i nyere boligområder (35-45% er vanlig). Fordelene er i hovedsak tiltakshavers som får en funksjonell garasje med bod i 2.etasje plassert i hjørne av tomten. 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 er oppfylt og dispensasjon 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, garasjen er godt tilpasset høydeforskjell mellom eiendommene.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
3.10.6 - Større garasjer etc. > 50 m ²	7550	1	7550
3.16.1 - Søknad om ansvar - Selvbygger	2600	1	2600
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	15 850
------------------------------	---------------

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. 1660/23.

Med hilsen

Silvia May Stange
areal- og byggesakssjef

Karl Inge Stumo
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Tore Gundersen

Bergvegen 7

4270

ÅKREHAMN

Vedlegg:

Situasjonsplan

Tegning - fasader

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.