



Rh Oppmåling Rune Hemnes
Slettebøvegen 84
4270 Åkrehamn

Dato: 06.07.2022
Dokumentnummer: 21/11310-17
Saksbehandler: Birthe Smistad

Tillatelse til tiltak - Oppføring bod og garasje med vinterstue - gnr. 4 bnr. 28 - Fiskebergvegen

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
	4	28		
Ansvarlig søker Rh Oppmåling Rune Hemnes Slettebøvegen 84 4270 Åkrehamn	Tiltakshaver Olai Marton Jacobsen Vestre Karmøyveg 262 4275 SÆVELANDSVIK			
Type tiltak/bygning				
Nybygg / bod og garasje				

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Dispensasjon fra samme lovs § 12-4, regulert byggegrense mot veg, er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Frittliggende bod
- Frittliggende garasje med vinterstue

Kommunen godkjenner Olai Marton Jacobsen 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

- Tiltaket skal være i tråd med innsendt situasjonsplan.
- Avstanden fra tiltaket (inkludert takutspring) til regulert formålsgrense veg skal være minst 0,8 meter.
- Frisiktlinjer og sikkerhetssonen må ivaretas.
- Eier av gnr.4 bnr.28,141 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.
- I og med at omsøkte tiltak kommer innenfor byggegrensen langs kv.1223 Fiskebergvegen, fraskriver Karmøy kommune seg et hvert krav om støydemping på grunn av vegtrafikkstøyen fra kommunal veg.
- All vegetasjon og tregjerde langs vegen fjernes.
- Det tillates ikke beplantning høyere enn 0,5 meter og nærmere enn 1 meter fra formålsgrense veg.

- Flettverksgjerde tillates oppført minimum 1 meter fra formålgrense veg. Det skal etableres rabatt/flettverksgjerde fra hjørne bolig og frem til avkjørsel.

Søknad og saksopplysninger

Søknad om tillatelse til tiltak etter ulovlighetsoppfølging. Tiltak er allerede oppført.

Adresse	Gårdsnr. 4	Bruksnr. 28
Bebygd areal (BYA) Bod	10 m ²	
Bebygd areal (BYA) Garasje	51 m ²	
Grad av utnyttelse	29 %	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 4. juli 2022 og 16. juni 2022.

Søknad om ansvarsrett som selvbygger

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Rh Oppmåling Rune Hemnes	SØK Hele tiltaket	1
Olai Marton Jacobsen, selvbygger	PRO Ansvar jf. søknad	1
Olai Marton Jacobsen, selvbygger	UTF Ansvar jf. søknad	1

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan 2055 – Siljeberg og Krokhaugen
- Planformål: Bolig
- Utnyttingsgrad: 40 %
- Høyde: 8 m

Avstander

- Avstand til nabogrense: 0 m
- Avstand til nærmeste bygning: 6,1 m
- Avstand til veikant: 0,8 m

Lokalisering og høydeplassering

- Minste avstand til nabogrense skal være 0 meter.
- Det foreligger avstandserklæring fra gbnr. 4/129. Avstandserklæring bør tinglyses.
- Minste avstand til midten av veikant skal være 0,8 meter.

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 reguleringsplan, regulert byggegrense mot veg.
- Søkerens begrunnelse:

Tiltakshaver har i tidligere brevveksling med kommunen, nevnt at tiltak 2 (garasje) opprinnelig stammer fra tidligere eier (hans far), som førte det opp på 1960-tallet som uthus/hønsehus på ca. 20 m² som var

plassert parallelt med Fiskebergvegen. Tiltaket har siden 1960-tallet vokst, og man kan se at i 2002 hadde tiltaket oppnådd dagens rammer på 51 m² og bruken har blitt forandret til å være garasje med hagestue.

Mot

- Tiltaket strider mot gjeldende reguleringsplan vedtatt i 2013.

For

- Tiltak 2 i søknad, er av eldre art ført opp før gjeldende reguleringsplan. Tiltaket viser oppført i 2002 i Orto kart data i Norge i bilder (vedlagt i følgebrev) og det blir da 11 år før gjeldende reguleringsplan ble vedtatt i 2013, det er viktig å påpeke at gjeldene plan nærmer seg 9 år og er i seg selv gammel. Tiltaket er 20 år gammelt.
- Det er kraftig vegetasjon rundt tiltak 2 så tiltaket er delvis ikke synlig fra veibanene.
- I tillegg har veien som byggegrensen gjelder for, lav fartsgrense på 30 km/t.
- Det er ikke registrert trafikkulykker i en radius på 100m fra tiltaket (SVV nettbase).

Vi føler at argumentene for godkjenning av dispensasjon helt klart veier tydelig for at den blir gitt. Vi mener at tiltaket ikke representerer trafikkfare og at tiltaket ikke virker skjemmende for naboer ettersom det for det meste er dekket av vegetasjon.

- Uttale fra sektormyndigheter:

Sektor samferdsel og utemiljø har hatt saken til uttale:

«Det vises til befaring hvor sikt er det som veier tyngst ift. kommunal veg.

Eiendommen er lokalisert i en innerkurve på Fiskebergvegen som i dag har moderat til liten trafikk, og da stort sett fra naust og fritidsboliger.

Kommuneplanen åpner imidlertid for omfattende utbygging mot vest hvor en del av trafikken vil sluses ut på Fiskebergvegen.

Siktforholdene i innerkurve mot vegen er ikke tilfredsstillende, det samme gjelder frisikt i avkjørsel hvor det er registrert en levegg hvor det ikke foreligger godkjenning.

Under tvil har samferdsel kommet frem til følgende konklusjon:

- Dersom tiltak 2 (garasje) skal bevares som i dag, må all vegetasjon og tregjerde langs vegen fjernes. Se bilde 1 og 2. Det tillates ikke beplantning høyere enn 0,5 meter og nærmere enn 1 meter fra formålsgrænse veg. Flettverksgjerde tillates oppført minimum 1 meter fra formålgrænse veg.
- Avkjørsel skal ha frisikt. (3x25meter). Høyde på levegg er ikke ihht. frisiktkrav. Bilde 4 og 5 viser levegg.

Dispensasjon kan innvilges på følgende vilkår (se første side av vedtaket.)»

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 trafikksikkerhet, sikre areal til vedlikehold og evt. utvidelse av veg/fortau.

Det er satt vilkår knyttet til tillatelsen/dispensasjon for å sikre at hensynet bak regulert byggegrense mot vei ikke blir vesentlig tilsidesatt. Tiltak har vært helt i grenseland, men kommunen har gjennom dialog med ansvarlig søker fått situasjonskart som tilfredsstillende kommunens krav til frisikt og avkjørsel i stor nok grad til at dispensasjon kan gis, med vilkår.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt: Eiendommen ligger helt til veien, og selv boligen ligger utenfor regulert byggegrense mot vei. Fordelene ved å gi dispensasjon er at tiltakshaver får beholde tiltak som allerede er oppført, mot at han oppfyller vilkår. Dette er en situasjon som har vært slik i lengre tid, før gjeldende reguleringsplan. Ulempene knyttet til dispensasjon fra regulert byggegrense mot vei er forsøkt luket bort gjennom satte vilkår. Kommunen mener derfor at fordelene er klart større enn ulempene.

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:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
3.10.5 - Til- og påbygg/ ombygging annet > 50kvm	7300	1	7300
3.12.3 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	7500	1	7500
3.18.2 - Mangelbrev	1050	2	2100
3.16.1 - Søknad om ansvar - Selvbygger	2500	1	2500

Totalt gebyr å betale	19400
------------------------------	--------------

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 frisktsoner utført og vedlikeholdt i henhold til kommunal vegnorm, (vegnorm ligger på kommunens nettsider).
- For bygningsdel som kommer nærmere nabogrense enn 4 m må det treffes tiltak for å hindre spredning av brann mellom byggverk, jfr. TEK § 11-6.

Listen er ikke uttømmende. Tiltakshaver og ansvarlige foretak er ansvarlige for at tiltaket blir utført i tråd med gjeldende regelverk.

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. 1095/22.

Med hilsen

Runar Lunde
areal- og byggesakssjef

Birthe Smistad
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Olai Marton Jacobsen

Vestre Karmøyveg 262

4275

SÆVELANDSVIK

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.
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.