



Rh Oppmåling Rune Hemnes
Slettebøvegen 84
4270 Åkrehamn

Dato: 03.07.2023
Dokumentnummer: 21/11310-26
Saksbehandler: Birthe Smistad

Tillatelse til tiltak - Tilbygg bolig og frittliggende bod - 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				
Tilbygg og nybygg / Bolig, bod				

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 regulert byggegrense mot veg, er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Tak over kjellertrapp mot sør.
- Bislag/gang, med takoverbygg.
- Utvidet stue.
- Overbygget terrasse, med plast tak (vinterstue).
- Redskapsbod

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

- Vilkår satt av samferdsel skal følges. Se under avsnitt dispensasjon.

Søknad og saksopplysninger

Søknad om tillatelse til tiltak. Tiltak er allerede oppført.

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.
	4	28
Bebygd areal (BYA) bod	16 m ²	
Bebygd areal (BYA) tilbygg	29 m ²	
Grad av utnyttelse	29 %	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 18. april 2023 med journaldato 19. april 2023.

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: 1,2 m for frittliggende bod, 2,5 m for tilbygg
- Avstand til nærmeste bygning: 19 m (målt i kart)
- Avstand til regulert formålsgrense vei: 0 m for bolig, 1 m for bod

Lokalisering og høydeplassering

- Minste avstand til nabogrense skal være 1,2 meter for bod og 2,5 m for tilbygg til bolig.
- Det foreligger avstandserklæringer fra gbnr. 4/489. Avstandserklæringer bør tinglyses.
- Minste avstand til regulert formålsgrense vei skal være 1 meter for bod og 0 meter for bolig.

Dette tiltaket krever ikke utstikking av plassering i plan og høyde.

- 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 regulert byggegrense mot vei.
- Søkerens begrunnelse:
«Vi mener man bør kunne se vekk fra 5m byggegrense fra kommunal veg, ettersom tiltakene fant sted før reguleringsplanen hadde ikrafttredelse 17.09.2013.

Vi har belegg for dette ut fra ortofoto som man kan finne i «Norge i bilder» fra 2009, hvor alle tiltakene viser (også funnet i 2007-2008).»

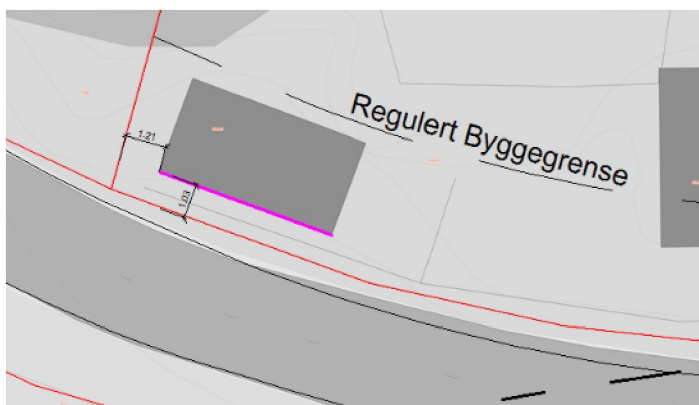
- Uttale fra sektormyndigheter:

Sektor samferdsel og utemiljø har hatt saken til uttale.

«Vilkår for dispensasjonen

- Tiltaket skal være i tråd med situasjonsplan som vist i utklipp.
- Avstanden fra tiltaket (inkludert takutspring) til regulert formålsgrense veg skal være minst 1 meter for bod og 0 meter for bolig.
- Frisikhtlinjer og sikkerhetssonen må ivaretas.
- Eier av gnr.4 bnr.28 fraskriver seg krav på erstatning for skade eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdsarbeid, utbedringsarbeider eller vegtrafikken, som en følge av at tiltakene ligger innenfor byggegrensen.

- Dersom tiltakene 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. Frisikt mot vest er tidligere godkjent.
- 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.
- 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.



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.

Bolig er oppført før godkjent reguleringsplan og bod er plassert høyere i terrenget enn offentlig veg.

Ved befaring ble det registrert avfallsstativ i frisiktsonen. Det tillates ikke etablert noe høyere enn 0,5 meter i frisiktsonen og stativet må følgelig fjernes. Se vedlegg.

I situasjonskart er det mot vest vist rabatt som er plassert i kommunalt vegareal. Plassering må korrigeres og etableres på egen eiendom.»

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.

Det er satt vilkår knyttet til tillatelsen/dispensasjonen for å sikre at hensynet bak regulert byggegrense mot vei ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det er en forutsetning for gitt dispensasjon at disse vilkår følges. Kommunen kan etter dette si at hensynet til trafiksikkerhet er tilstrekkelig ivaretatt.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt: Eiendommen ligger helt til veien, og bolig/tilbygg og bod ligger utenfor regulert byggegrense mot vei. Fordelene ved å gi dispensasjon er at tiltakshaver får beholde tiltak som allerede er oppført, mot at han oppfylder 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 ivare tatt.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
3.10.4 - Til- og påbygg/ombygging/annet <50kvm	5450	1	5450
3.12.3 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	7800	1	7800
3.18.2 - Mangelbrev	1090	1	1090
3.16.1 – Søknad om ansvar - Selvbygger	2600	1	2600

Totalt gebyr å betale	16940
------------------------------	--------------

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.
- Parkering og snuplass må opparbeides på egen eiendom.
- Avkjørsel fra kommunal veg skal ha frisiktsoner utført og vedlikeholdt i henhold til kommunal vegnorm, (vegnorm ligger på kommunens nettsider).
- Krav til rømningsveier skal ivaretas i samsvar med TEK § 11-14.
- Nødvendig antall røykvarslere må monteres.
- For bygningsdel som kommer nærmere nabogrense/annen bygning enn 4/8m 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. 920/23.

Med hilsen

Silvia May Stange
areal- og byggesakssjef

Birthe Smistad
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Olai Marton Jacobsen

Vestre Karmøyveg 262

4275

SÆVELANDSVIK

Vedlegg:

Situasjonsplan

Fiskebergvegen, bilde

Situasjonsplan - punkt 1-5

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.