



Olav Andreas Tveit Stendahl

Dato: 11.11.2022

Vipevegen 10

Dokumentnummer: 22/7254-5

4275 SÆVELANDSVIK

Deres referanse:

Saksbehandler: Ingvill Granodd

Tillatelse til tiltak - garasje - gnr. 11 bnr. 232 - Vipevegen 10

Adresse Vipevegen 10	Gårdsnr. 11	Bruksnr. 232	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker	Tiltakshaver Olav Andreas Tveit Stendahl Vipevegen 10 4275 SÆVELANDSVIK			
Type tiltak/bygning				
Tilbygg og terrengendring/ Garasje til bolig, planering og støttemur				

Vedtak

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

Dispensasjon fra regulert utnyttelse er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Garasje m/takterasse som tilbygg til bolig
- Oppfylling og planering av terreng
- Støttemur

Kommunen godkjenner Olav Andreas Tveit Stendahl 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

- Det tillates ingen inngrep i regulert offentlig friområde.
- Takvann og overflatevann skal ikke ledes inn på naboeiendom.
- Bygningsdel som kommer nærmere nabogrense enn 4 m skal utformes slik at spredning av brann hindres.

Søknad og saksopplysninger

Adresse Vipevegen 10	Gårdsnr. 11	Bruksnr. 232
Bebyggd areal (BYA), tilbygg	89 m ²	
Bruksareal (BRA), garasje	62 m ²	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på situasjonsplan med journaldato 7. november 2022.

Tillatelsen er basert på tegning av støttemur, snittegning og fasadetegning mot vest med journaldato 7. november 2022.

Tillatelsen er basert på plan- og øvrige fasadetegninger med journaldato 15. august 2022.

Søknad om ansvarsrett som selvbygger

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Olav Andreas Tveit Stendahl	SØK Hele tiltaket PRO Ansvar jf. søknad UTF Ansvar jf. søknad	

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan
- Planformål: Bolig
- Utnyttingsgrad: 20 %

Lokalisering

- Tilbyggets minste avstand til nabogrense i nord skal være 1 meter. Forstøtningsmurens minste avstand til nabogrensene skal være 0 meter.
- Det foreligger avstandserklæringer fra 11/133, 11/209 og 11/414. Avstandserklæringer bør tinglyses.

Tilbygg og forstøtningsmur krever utstikking av plassering.

- 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 høydeplassering på tomte etter at tiltaket er stukket, og kontakte byggetilsynet for godkjenning av plassering.
- Arbeidet må ikke igangsettes før endelig plassering er kontrollert av kommunen.

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 utnyttelse.
- Søkerens begrunnelse:
«Det søkes disp til reguleringsplanen for å få bedre nytte av eiendommen. Den mest logiske plassering av en garasje på tomten blir som anvist i søknaden, samt at man får utnyttet hele flaten med takterrasse.»

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 bestemmelser om utnyttelsesgrad er i hovedsak å begrense størrelsen på et prosjekt av hensyn til belastningen på omgivelsene, samt ivareta gode uteoppholdsareal på tomte.

Uteoppholdsarealet ivaretas ved takterrassen. Eiendommen er smal og det er ikke plass til å sette opp garasjen på østsiden av huset, mot vegen. De er derfor nødt til å bruke vest- og sørvendt tomteareal til garasje og atkomst. Takterrassen kompenserer for dette. Oppfyllingen av terrenget gjør også hagen mer brukbar.

Tilbygget er i en etasje og ligger tilbaketrukket på tomte, delvis inn i terrenget. Tiltaket endrer ikke områdets karakter og tar ikke sol eller utsikt fra naboene. Hensynene bak bestemmelsen settes ikke til side og dispensasjon kan derfor gis.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Fordelene er at eiendommen får en tilstrekkelig stor garasje til biloppstilling og lagerfunksjoner, samtidig som uteoppholdsareal blir ivaretatt. Plasseringen av garasjen er tilbaketrukket, slik at byggegrense langs veg ikke berøres. Tilbygget legges delvis inn i terrenget og er til liten sjenanse for omgivelsene. Ulempen er at eiendommen får mindre ubebygd areal enn reguleringsplanen fastsetter. Etter kommunens mening oppveies dette ved at taket benyttes til uteoppholdsareal. Fordelene er større enn ulempene og dispensasjon kan derfor gis.

Samlet vurdering

En utnyttelse på 33 % kan gi presedens i området. Kommunen mener imidlertid at den smale tomten og den litt vanskelige plasseringen av huset er spesielle forhold ved denne søknaden og ser derfor ikke at dette skal legge føringer for senere søknader. Med bakgrunn i dette og utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at dispensasjon kan gis.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Det er ikke registrert utvalgte naturtyper, rødlista arter eller viktige områder for friluftsliv på og ved det aktuelle arealet. Kommunen vurderer kunnskapsgrunnlaget som godt nok (§ 8) og at det ikke er nødvendig å gjøre vurderinger etter §§ 9-12.

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	1	1050
3.16.1 - Søknad om ansvar - Selvbygger	2500	1	2500

Totalt gebyr å betale	18350
------------------------------	--------------

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. 1801/22.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Ingvill Granodd
ingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Tegning
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.