



Viktor Berg Braadland
Langehaugvegen 17
4264 KVALAVÅG

Dato: 14.11.2022
Dokumentnummer: 22/7845-8
Saksbehandler: Birthe Smistad

Tillatelse til tiltak - dobbelgarasje med takterrasse - gnr. 75 bnr. 165 - Langehaugvegen 17

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Langehaugvegen 17	75	165		
Tiltakshaver Viktor Berg Braadland Langehaugvegen 17 4264 KVALAVÅG				
Type tiltak/bygning Tilbygg / enebolig				

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Dispensasjon fra samme lovs § 1-8 og § 12-4, rettsvirkning av reguleringsplan, herunder regulert byggegrense mot vei (gang- og sykkelveg), er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Tilbygg til enebolig, dobbelgarasje med takterrasse.

Vilkår

- Tiltaket skal være i tråd med situasjonsplan datert 3/9-22.
- Avstanden fra tiltaket (inkludert takutspring) til regulert formålsgrænse gang- og sykkelveg skal være minst 2 meter.
- Rabatt eller annet permanent stengsel, skal etableres som vist i utomhusplan i byggesak datert 6/7-2005.
- Frisiktlinjier og sikkerhetssonen må ivaretas.
- Eier av gnr.75 bnr. 165 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.

Søknad og saksopplysninger

Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett.

Adresse Langehaugvegen 17	Gårdsnr. 75	Bruksnr. 165
Bebygd areal (BYA) eksisterende	132 m ²	
Bebygd areal (BYA) tilbygg	49 m ²	
Takform	Flatt med takterrasse	
Høyde	4,1 m	
Grad av utnyttelse	27,8 %	
Atkomst	Ingen endring	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 20. oktober 2022 med journaldato 21. oktober 2022.

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan 476 – «Lærerjorda» i Kvalavåg
- Planformål: bolig
- Grad av utnytting: 30 %
- Mønehøyde: 5 m jf. Kommuneplan pkt. 5.15 d)

Avstander

- Avstand til nabogrense: 2,5 m
- Avstand til veikant: 2 m

Lokalisering og høydeplassering

- Minste avstand til nabogrense skal være 2,5 meter.
- Det foreligger avstandserklæringer fra gbnr. 75/6. Avstandserklæringer bør tinglyses.

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.
- 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 byggeforbud i strandsonen og byggegrense mot vei.
- Søkerens begrunnelse:

Byggeforbud i strandsonen:

«Jeg ønsker å bygge en garasje med plass til 2 biler på eiendommen min. Nåværende garasje har bare plass til 1 bil. Eiendommen min ligger rett i ytterkant av 100-metersbeltet og den ønskede garasjen vil ligge en plass mellom 98-99 meter fra sjølinje.»

Byggegrense mot vei:

«Vi ønsker å bygge en meter over byggegrense. På Karmøy kommune sine sider er det oppført som sykkel og gangsti, men veien blir ikke brukt som dette. Dette er kun en vei mot et friområde som sjelden er i bruk. Våre tre andre naboer har bygget og fått tillatelse ved bygging av garasje og hus. En annen grunn er at dette er det eneste stedet på tomten som vi kan bygge en dobbel garasje på.»

- Uttale fra sektormyndigheter:
Sektor samferdsel og utemiljø har hatt saken til uttale:

«Ved befaring ble det registrert at det er mulig å kjøre ut på g/s- vegen selv om det i byggesøknad er vist rabatt for å hindre dette. Avkjørsel skal være i enden av regulert veg.

Dispensasjon fra avstand veg kan gis 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 for pbl. § 1-8: I strandsonen skal det etter pbl. § 1-8 første ledd tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Disse hensynene skal ikke bli skadelidende om dispensasjon gis. Strandsonen er definert som område av nasjonal verdi. Karmøy kommune er blant de kystkommuner i Rogaland med stort press på arealene.

Omsøkt tiltak ligger ca 88-89 meter fra sjølinjen. Det er et stort friområde mellom eiendommen og sjølinjen og eiendommen ligger i ytterkanten av et etablert boligfelt. Kommunen kan ikke se at tilbygg garasje vil føre med seg noen endring i forhold til privatisering, natur- og kulturmiljø, friluftsliv eller andre allmenne interesser enn allerede bebyggelse. Vi kan heller ikke se at omsøkt tiltak berører regionale interesser i så måte og det er derfor ikke bedt om uttale i denne saken.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt for byggegrense mot vei: Hensyn bak bestemmelsen er i hovedsak å ivareta trafiksikkerhet, sikre areal til vedlikehold og evt. utvidelse av veg/fortau

Sektor samferdsel og utemiljø har vurdert søknad om dispensasjon og det er satt vilkår for å sikre at hensyn bak regulert byggegrense blir ivaretatt. Omsøkt tiltak vil etter dette ikke vesentlig tilsidesette hensyn bak regulert byggegrense mot gang- og sykkelveg.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt: Fordelen er at eiendommen blir utbygd etter behov og utnyttet i tråd med plan. Videre er eventuelle ulemper forsøkt begrenset i form av satte vilkår. Vi kan ikke se at det vil bli noe økt privatisering og omsøkt tiltak vil i liten grad påvirke ferdsel, natur og kultur knyttet til strandsonen.

Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt, jf. pbl. § 19-2 (2). Kommunen kan videre ikke se andre grunner for å nekte dispensasjon etter pbl. § 19-2 (1) 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:

3.9.1 - § 20-4 a. Mindre tiltak på bebygd eiendom, (SAK10 § 3-1 a.) tilbygg og riving 0 - 50 m2	3750	1	3750
3.12.3 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	7500	2	15000
3.18.2 - Mangelbrev	1050	1	1050

Totalt gebyr å betale	19800
------------------------------	--------------

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

Merknader

- 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. § 21-10.
- 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.

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 frisisiktsoner utført og vedlikeholdt i henhold til kommunal vegnorm, (vegnorm finnes på kommunens nettsider).
- Krav til rømningsveier skal ivaretas i samsvar med TEK § 11-14.
- For bygningsdel som kommer nærmere nabogrense 4 m må det treffes tiltak for å hindre spredning av brann mellom byggverk, jfr. TEK § 11-6.

Listen er ikke uttømmende. Tiltakshaver er ansvarlig 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. 1820/22.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Birthe Smistad
Juridisk rådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Situasjonskart

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.