



Mats Sørensen
Jovikvegen 62a
4276 VEAVÅGEN

Dato: 15.11.2022
Dokumentnummer: 22/9873-2
Saksbehandler: Birthe Smistad

Tillatelse til tiltak - Nybygg hagestue/bod - gnr. 3 bnr. 715 - Jovikvegen 62A

Adresse Jovikvegen 62A	Gårdsnr. 3	Bruksnr. 715	Festenr.	Seksjonsnr.
Tiltakshaver Mats Sørensen Jovikvegen 62a 4276 VEAVÅGEN				
Type tiltak/bygning Nybygg / Hagestue/bod				

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 § 2 om utnyttingsgrad, er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Hagestue/bod

Søknad og saksopplysninger

Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett.

Adresse Jovikvegen 62A	Gårdsnr. 3	Bruksnr. 715
Bebygd areal (BYA) eksisterende	232,1 m ²	
Bebygd areal (BYA) hagestue/bod	40 m ²	
Gesimshøyde	2,6 m	
Takform/vinkel	Valmtak, 32°	
Grad av utnyttelse	33 %	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 9. november 2022 med journaldato 9. november 2022.

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan 2013 – Vedavågen – Område langs sjøen fra Solhåla til Sævikevik
- Planformål: Bolig
- Grad av utnyttelse: 25 %

Avstander

- Avstand til nabogrense: 0 m
- Avstand til nærmeste bygning: 2 m
- Avstand til midten av vei: 13 m
- Kotehøyde: + 2,5 moh

Lokalisering og høydeplassing

- Minste avstand til nabogrense skal være 0 meter.
- Det foreligger avstandserklæringer fra gbnr. 3/199. 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 pbl. § 1-8 og reguleringsplan § 2 om utnyttingsgrad.
- Søkerens begrunnelse:

§ 1-8

Det er ikke regulert inn byggegrenselinje til sjø i denne reguleringsplan. Det er ganske vanlig i dag at formålsgrensen blir brukt som byggegrenselinje til sjø. Hos meg er det regulert inn et friområde mellom min eiendom og sjø, dette fungerer som en buffersone hvor allmennheten kan ferdes.

Friområdet er selvsagt ubebygd og har en bredde på 8 m til 10 m, en regulert byggegrenselinje til sjø er ofte helt ned til 3 m, jeg mener derfor at slik situasjonen er i dag så er dette en god løsning for allmennheten/strandsonen.

Hagestue/bod ligger bakenfor eks bolig og vil ikke dominere/berøre strandsonen.

Utnyttelsesgrad

Utnyttelsesgraden er på 33% og reguleringsbestemmelser sier maks 25%. Det betyr at tiltaket bryter utnyttelsesgrad med 8%. På vestlandet har vi ganske mye ruskevær også om sommer, det er derfor viktig for meg å kunne oppgradere en del av utearealet slik som omsøkt hagestue gjør. Den løfter kvaliteten på uteareal og gjør det mulig for meg å benytte uteplass selv med dårlig vær. Hagestuen vil bli benyttet som bod om vinteren da det vil bli lagret hageutstyr/hagemøbler i den.

Selv om hagestue/bod bryter med tillatt utnyttelsesgrad så vil det allikevel være stort uteareal som ikke er bebygd. I kommuneplan så tillates det 40% utnyttelsesgrad og jeg nevner at det i området finnes eiendommer som har større utnyttelse enn tillatt.

Jeg kan ikke se at formål bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt, jeg kan heller ikke se at tiltaket gir noen negative konsekvenser, tiltaket er positivt og gir langt større fordeler enn ulemper da det er en stor forbedring/oppgradering av eks. uteareal, det foreligger ingen nabomerknad og jeg håper på positivt svar.

- Uttale fra sektormyndigheter: Det er ikke innhentet uttale fra Statsforvalteren i Rogaland eller Rogaland fylkeskommune da det er vurdert at omsøkte tiltak i svært liten grad berører regionale interesser knyttet til strandsonen.

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.

Det er i reguleringsplanen avsatt et lite areal langs sjøen til friluftsområde, men det er ikke satt byggegrense mot sjøen. Planens intensjon har sannsynligvis vært at formålsgrensen skal være byggegrensen. Omsøkt nybygg hagestue med bod er plassert lenger vekk fra sjøen enn eksisterende bebyggelse og vil ikke hindre passasje foran eiendommen. Planen tar derfor vare på det som er igjen av natur. På bakgrunn av dette kan det gis dispensasjon.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt for utnyttingsgrad: 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.

Gjeldende reguleringsplan for eiendommen er fra 2003 og viser en utnyttingsgrad på 25 %. Ved oppføring av omsøkt nybygg hagestue med bod vil ny utnyttingsgrad være 33 %. En slik utnyttingsgrad er mer i samsvar med nyere reguleringsplaner som ofte har en utnyttelsesgrad på 30 % og oppover. Man vil fortsatt ha gode uteoppholdsareal på tomten og det vil ikke bli noe merbelastning på området.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt: Forholdet er avklart i reguleringsplanen og omsøkt tiltak ligger lenger vekk fra sjøen enn eksisterende bebyggelse. Plasseringen av tiltak gir fortsatt gode uteoppholdsareal og utnyttingen vil nå være mer i samsvar med nyere boligområder.

Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt, jf. pbl. § 19-2 (2). En utnyttelse på 33 % kan gi presedens i området. Kommunen mener imidlertid at tiltak ikke går utover oppholdsareal, snuplass eller parkering på tomten og dette er vurdert konkret for denne søknaden og ser derfor ikke at dette skal legge for store føringer for senere søknader. Med bakgrunn i dette og utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at dispensasjon kan 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 ivare tatt.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

3.9.2 - § 20-4 a. Mindre tiltak på bebygde eiendom, (SAK10 § 3-1 b.) frittliggende og riving av bygg 0 - 50 m ²	3750	1	3750
3.12.3 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	7500	2	15000

Totalt gebyr å betale	18750
------------------------------	--------------

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.

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. 1824/22.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Birthe Smistad
Juridisk rådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

North Ark As

Postboks 3

4291

KOPERVIK

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.