



Leif Ernst Rødde  
Ferjevegen 8  
4260 TORVASTAD

Dato: 11.11.2022  
Dokumentnummer: 20/26256-15  
Saksbehandler: Birthe Smistad

## Tillatelse til tiltak - Hagestue, bod og levegg - gnr. 146 bnr. 129 - Ferjevegen 8

<b>Adresse</b> Ferjevegen 8	<b>Gårdsnr.</b> 146	<b>Bruksnr.</b> 129	<b>Festenr.</b>	<b>Seksjonsnr.</b>
<b>Tiltakshaver</b> Leif Ernst Rødde Ferjevegen 8 4260 TORVASTAD				
<b>Type tiltak/bygning</b> Nybygg, anlegg / hagestue, bod og levegg				

### 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 § 4 om utnyttingsgrad og avstand til kommunal vei, er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Hagestue
- Bod
- Levegg/gjerde

### Vilkår knyttet til levegg/gjerde

- Tiltaket skal være i tråd med dagen situasjon.
- Avstanden fra tiltaket (inkludert takutspring) til regulert formålgrense veg skal være minst 0 meter.
- Frisiktlinjer og sikkerhetssonen må ivaretas.
- Eier av gnr.146 bnr.129 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 og skal være 3x25 meter.
- 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.1061 Ferjevegen, fraskriver Karmøy kommune seg et hvert krav om støydemping på grunn av vegtrafikkstøyen fra kommunal veg.

### Søknad og saksopplysninger

Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett.

<b>Adresse</b> Ferjevegen 8	<b>Gårdsnr.</b> 146	<b>Bruksnr.</b> 129
<b>Bebyggd areal (BYA) hagestue</b>	18 m <sup>2</sup>	
<b>Høyde</b>	3,3 m	
<b>Takform</b>	Skrå	
<b>Bebyggd areal (BYA) bod</b>	7,3 m <sup>2</sup>	
<b>Høyde</b>	3 m	
<b>Takform</b>	Skrå	
<b>Grad av utnyttelse</b>	16,3 %	
<b>Atkomst</b>	Ingen endring	

### Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 27.05.22 for hagestue og bod.

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 10.11.22 for levegg/gjerde.

Tillatelsen er basert på situasjonskart mottatt 10.11.22 og 27.05.22.

### Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan 401 – Nordbø-Bø
- Planformål: bolig
- Grad av utnytting: 12 %
- Gesimshøyde: 3,5 m

### Avstander

- Avstand til nabogrense: 1,25 m
- Avstand til nærmeste bygning: 9 m
- Avstand til midten av vei: 4 m
- Avstand til veikant: 0 m

### Lokalisering og høydeplassing

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 registrert følgende merknader i saken: Gbnr. 146/128 som i hovedsak går ut på:

- Ikke grunnlag for å bygge hagestue på grunn av vær og vind på eiendommen, likt for alle.
- Fuglebur er ikke tatt med som en del av søknaden, er også søknadspliktig.
- Mye støy fra disse fuglene, fra morgen til kveld.
- Ødelegger utsikten.
- Tiltakene står altfor nærme nabogrensen, usikker grense.

### Ansvarlig søkers kommentarer

Nabo sin merknad går i hovedsak på at hun mener vi er for nær hennes eiendom og støy fra fugler vi har hatt på utsiden av søkt hagestue/bod.

Vil herved informere om at fugler vi har hatt er nå solgt/gitt bort og at det ikke er noen igjen. Derfor vil nabo ikke lenger bli plaget av lyder fra tamme fugler som vi har hatt på vår eiendom, men andre fugler som synger i vår frie natur råder vi ikke over. Derfor mener vi at hoveddel av klager er avklart.

Når det gjelder nærhet til hennes eiendom er dette også avklart ved at eiendomsgrenser er oppmålt og søkt tiltak ligger 1,25 m fra grense. Mao innenfor satte bestemmelser for lignende tiltak. (Se også tidligere supplering.)

#### Kommunens kommentarer til merknader

For omsøkt tiltak som gjelder hagestue, bod og levegg så finner kommunen at tiltakene er innenfor lovens- og reguleringsplanens bestemmelser med gitte dispensasjoner. Videre legges det til grunn at fuglene nå er vekke slik at støy for naboene skal være hensyntatt. Fuglebur har ikke vært en del av denne søknaden. Nabomerknad tas ikke til følge.

#### **Dispensasjon**

- Tiltaket er i strid med pbl. § 1-8, regulert utnyttingsgrad og avstand til kommunal vei.
- Søkerens begrunnelse:

«På vår boligeiendom 146/129 i Ferjevegen 8 på Torvastad har vi oppført en frittstående hagestue på 18 m<sup>2</sup> og en liten utvendig bod på 7,3 m<sup>2</sup> i den forståelse at de ikke var søknadspliktige tiltak. I etterkant har vi fått brev fra Karmøy Kommune om at hagestue og bod kan være ulovlig oppført og dermed også søknadspliktig. Vi ble også gjort oppmerksom på 3 ting som var viktige i forhold til tiltakene.

1. Tiltakene ligger i 100 m fra sjø.
2. Tiltakenes plassering i forhold til offentlig vei.
3. Utnyttelsesgraden i reguleringsplanen er satt til kun 12 %.

Uteområdet vårt er noe utsatt for kraftig vind fra syd og østlig retning. Noe som medfører at vi ofte har måttet trekke inn i huset selv om været er bra. Hagestuen har blitt en velsignelse i forhold dette og bidratt til at vi kan være ute i le for vind og også om det småregner litt. Boden ble satt opp for å kunne sette inn redskaper og hageutstyr i tilknytning til vår store og rikholdig kjøkkenhage. Det har i ettertid vist seg at boden er svært så kjekk til oppbevaring av utemøbler og lignende for å unngå at de flyr rundt på eiendommen eller i nabolag på høst og vinterstid. Ved hagestue og bod, mot sør har vi satt opp en levegg/gjerde. Om dette gjerde også er søknadspliktig vil vi ta det med denne søknaden for å unngå at det oppstår flere misforståelser. Vi kan bare beklage at hagestue og bod er oppført uten først å sende byggesøknad. Det ble som nevnt gjort i god tro om at det ikke var søknadspliktig.

Tiltakene er innenfor regulert boligområde og plassert ca. 65 - 70 m fra sjø og ligger i tomtrekke nr. 2 fra sjøen. Dvs. at det er flere boliger og andre bygg i vår umiddelbare nærhet som ligger betydelig nærmere sjø enn det våre tiltak gjør. Vi kan av den grunn ikke se at nærheten til sjø vil være en utfordring i forhold til vår plassering av hagestue og bod.

Når det gjelder nærhet til offentlig vei så ligger vi nær enden av Ferjevegen og har dermed lite trafikk og få avkjørsler etter vår avkjørsel. Hagestue og bod er plassert ca. 1,5 m inn fra veiskulder og hindrer ikke sikt, brøyting eller vedlikehold langs Ferjeveien. Siktlinjer i forhold til egen og naboens utkjørsel er heller ikke berørt av tiltakene. Vi mener derfor at satte krav til siktlinjer langs Ferjeveien er ivaretatt.

Reguleringsplanen som er fra 1972 begrenser utnyttelsen til 12 %. Etter vår mening er det ganske så uforståelig at vi som har en tomt på hele 1097 m<sup>2</sup> og bolig på 105 m<sup>2</sup> garasje på 48 m<sup>2</sup> må søke om dispensasjon for utnyttelsesgrad for å bygge hagestue og bod på til sammen 25,3 m<sup>2</sup>. Inkl. søkte tiltak vil vi få en utnyttelsesgrad på 16,3 %, noe som er omtrent 1/3 av tillatt utnyttelsesgrad i kommuneplanen (40 %) og en del av nyere reguleringsplaner som kan ha opptil 50 % utnyttelse.

Tiltakene er av stor betydning for vår trivsel og bruk av hage og uteområder og kan ikke se at de påfører naboer eller området ellers noen ulemper.

Vi vil påstå at alle tre dispensasjonene kunne vært unngått om reguleringsplanen hadde vært revidert i løpet av de siste 10 årene.

Håper uansett at grunnlaget er godt nok til å kunne gi dispensasjonene.»

- Uttale fra sektormyndigheter: Søknad er ikke oversendt Statsforvalter i Rogaland eller Rogaland fylkeskommune da området er et eksisterende bebygd, regulert og opparbeidet boligområde og regionale interesser anses ikke berørt. Omsøkt tiltak ligger vest på eiendommen, bak boligen og lengst vekk fra sjøen som mulig.

#### Sektor samferdsel og utemiljø har hatt saken til uttale:

«Viser til befaring vedr. ny vurdering av levegg mot kommunal veg. Aktuell eiendom er i enden av regulert veg og en regulert snuplass som nærmeste nabo. Veggen er således lite trafikkert.

Leveggen er plassert i regulert formålsgrense veg og på innsiden er det en høydeforskjell på ca. 1 meter til topp veg. Samferdsel har vurdert muligheten for å flytte leveggen inn 1 meter og erstatte den med autovern. Dette har samferdsel gått bort ifra, da det ville medført et alt for stort inngrep for å få på plass fundament stort nok for autovern.

Etter en ny samlet vurdering har samferdsel og utemiljø kommet frem til at det kan gis dispensasjon for levegg 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 er på eiendom som ligger i et ferdig utbygd boligområde. Tiltakene er plassert tett opp mot eiendomsgrensen i vest, altså bort fra sjøen. Det er eiendommer og friområde mellom tiltakshavers eiendom og sjøen. Kommunen kan ikke se at omsøkt tiltak vesentlig tilsidesetter hensyn bak byggeforbudet noe mer enn tidligere.

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 tomta.

Gjeldende reguleringsplaner for eiendommen er fra 1972 og viser en utnyttingsgrad på 12 %. Ved oppføring av omsøkt hagestue, bod og levegg vil ny utnyttingsgrad være 16,3 %. 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 tomta og det vil ikke bli noe merbelastning på området.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt for avstand til kommunal vei: Hensyn bak avstand til vei er i hovedsak å ivareta trafikksikkerhet, sikre areal til vedlikehold og evt. utvidelse av veg/fortau.

Etter konkret gjennomgang og befaring på stedet av sektor samferdsel og utemiljø er det satt vilkår til dispensasjonen som skal sikre at hensynene bak bestemmelsen blir ivaretatt på best mulig måte. Frisiktsone er

vist og trafikksikkerheten blir ikke skadelidende. Kommunen kan ikke se at hensynene bak satt grense blir vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt: Omsøkt tiltak medfører ingen stor endring med hensyn til privatisering, adgang til friluftsliv, miljø og strandsone. Man får derimot økt bruk av eiendommen gjennom hele året, og en bruk som står mer i stil med utnyttingsgraden på nyere boligområder.

### Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at vilkårene for dispensasjon er oppfylt jf. pbl. § 19-2 annet ledd. Videre er dispensasjoner gitt konkret for omsøkt tiltak og er ikke ment å gi noen presedens, da særlig for dispensasjon fra byggeforbud i strandsonen. Kommunen mener at dispensasjon kan gis jf. § 19-2 første ledd.

### 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:

3.9.2 - § 20-4 a. Mindre tiltak på bebygd eiendom, (SAK10 § 3-1 b.) frittliggende og riving av bygg 0 - 50 m <sup>2</sup>	3750	1	3750
3.9.6 - § 20-4 e. Andre mindre tiltak	3700	1	3700
3.18.2 - Mangelbrev	1050	2	2100
3.12.3 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	7500	3	22500
<b>Totalt gebyr å betale</b>			<b>32050</b>

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.
- Avkjørsel fra kommunal veg skal ha frisisiktsoner utført og vedlikeholdt i henhold til kommunal vegnorm, (vegnorm finnes på kommunens nettsider).

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. 1817/22.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø  
konst. areal- og byggesakssjef

Birthe Smistad  
Juridisk rådgiver

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

**Kopi til:**

Bygg-Start As	Hovedgaten 68B	4250	KOPERVIK
Elisabeth Hagenberg Pedersen	Ferjevegen 6	4260	Torvastad

**Vedlegg:**

Oppmålt tomt på 146-129  
Situasjonsplan

## Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

<b>Klagefrist</b>	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.
<b>Innhold i klagen</b>	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.
<b>Hvem sender du klagen til?</b>	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.
<b>Klageinstans</b>	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.
<b>Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning</b>	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.
<b>Kostnadene med klagesaken</b>	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.
<b>Klage til sivilombudsmannen</b>	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.