



Jan Magne Nyborg

Grødheimvegen 9

4280 SKUDENESHAVN

Dato: 01.12.2022

Dokumentnummer: 22/8151-9

Deres referanse:

Saksbehandler: Hanna Meidell Dahle

Tillatelse til tiltak - Tilbygg til bolig, luftealtan og altan med trapp, platting - gnr. 38 bnr. 73 - Grødheimvegen 9

Adresse Grødheimvegen 9	Gårdsnr. 38	Bruksnr. 73	Festenr.	Seksjonsnr.
Tiltakshaver Jan Magne Nyborg Grødheimvegen 9 4280 SKUDENESHAVN				
Type tiltak/bygning Tilbygg, altan og platting / enebolig				

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse 8.1 bokstav a er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Tilbygg, altan og platting til eksisterende bolig

Søknad og saksopplysninger

Adresse Grødheimvegen 9	Gårdsnr. 38	Bruksnr. 73
Bebygd areal (BYA)	Tilbygg: 9,2 m ² Altan og platting: 39 m ²	
Installert pipe	Ja	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 14. september 2022.

Plangrunnlag

- Platype: kommuneplan
- Planformål: bolig
- Grad av utnyttning: 40 %, omsøkt 10 %

Avstander

- Avstand til nabogrense: 8 meter
- Avstand til nærmeste bygning: 33 meter

Lokalisering og høydeplassing

- Minste avstand til nabogrense skal være 8 meter.

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 og fastsatt høyde.
- 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 kommuneplanbestemmelse 8.1 bokstav a som legger til grunn at «*bebyggelse med tilhørende innhegning ikke kan oppføres nærmere sjø enn 50 meter*».

Søkerens begrunnelse for dispensasjon:

«Vi søker om tiltak med samlet BYA på 48,2 m². Et tilbygg på 9,2 m² som er en forlengelse av eksisterende tilbygg for å få et vindfang og vaskerom på hovedplan. Luftealtan med utgang fra loftsetasje og altan like over terreng på 39 m². Tilbygget ligger på nordøstsiden av boligen og er vendt bort fra sjøen. Luftealtanen vil i tillegg til å lufte sengetøy o.lign. gi oss en rømningsvei fra soverommene i loftsetasjen. Boligen ligger under arealformål boligbebyggelse i kommuneplan 670. Altan med tilhørende trapp og platting ved inngang til nytt vindfang vil tilføre boligen et etterlengt uteoppholdsareal med direkte adkomst fra hovedetasje og inngangsparti. Altanen med sin lave beliggenhet i terrenget vil på ingen måte virke dominerende sett fra sjøsiden og ha en såpass stor avstand til sjøen at den ikke hindrer den frie ferdsele i strandsonen. Håper at dispensasjon kan gis på dette grunnlag».

Kjente kulturminner:

Saken har vært på uttale hos kommuneantikvar da området er vist som viktig kulturområde. Kommuneantikvar har ingen merknader til tiltaket.

Naturmangfold:

Saken har vært på uttale hos naturforvalter i kommunen:

«Har ingen spesielle merknader. Kan nevne at det er registrert en "svært viktig" naturbeitemark i området som eiendommen ligger innenfor, men denne registreringen er av eldre dato og unøyaktig i avgrensingen. Tilbygget er et lite tiltak og vil kun berøre et område som høyst sannsynlig er hage eller lignende og ikke naturbeitemark».

Uttale fra sektormyndigheter:

Saken har vært på uttale hos Statsforvalter i Rogaland og Rogaland fylkeskommune.

Statsforvalter i Rogaland:

«Tiltaket skal utføres i tilknytning til allerede etablert bolig, og i et område med tydelig avgrenset hageareal. Tiltaket vil derfor ikke virke videre privatiserende på strandsonen. Vi vurderer at strandsone interessene er ivaretatt, og har ingen videre merknader til tiltaket».

Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv:

«Ut frå vurderingar av kart og flyfoto og søk i kulturminnedatabasar, kan vi ikkje sjå at dei omsøkte tiltaka vil

komme i konflikt med automatisk freda kulturminne. Dette er kulturminne som er freda i medhald av Kulturminnelovens § 4.

Vi har på den bakgrunn ingen merknader til tiltaka, utover at ein under opparbeidinga prøver å unngå inngrep i /skade på eventuelle kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar/stiar, bakkemurar, tufter m.m.

Fylkesdirektøren vil også understreke at sjølv om det pr. i dag ikkje er kjent automatisk freda kulturminne i planområdet, må eventuelle funn ved gjennomføringa av planen straks bli melde til

Rogaland fylkeskommune, og alt arbeid må stansast inntil vedkommande myndigheit har vurdert/nærare dokumentert funnet, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd».

Kommunens 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 vilkårene må være oppfylt for at kommunen kan gi dispensasjon.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt:

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.

Eiendommen er vist som boligområde i kommuneplanens arealdel. En dispensasjon i denne saken vil medføre liten risiko for naturmiljø, friluftsliv og landskap. Det er tale om å bygge tilbygg til boligen, luftealtan, altan med trapp og platting på en allerede privatisert boligeiendom. Allmennhetens ferdsel vil ikke bli negativt påvirket av tilbygget. Hva gjelder kulturmiljø har kommuneantikvaren ingen merknader til tiltaket.

Kommunen vurderer at omsøkte tiltak ikke vil tilsidesette hensynet bak bestemmelsen.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Ulemper med dispensasjon er hovedsakelig privatisering av strandsonen. Da eiendommen er en eksisterende boligeiendom og det er tale om et mindre tilbygg anser likevel kommunen at hensynet til privatisering ikke gjør seg særlig gjeldende i denne saken.

Fordelen ved å gi dispensasjon er at eiendommen, som er en eksisterende boligeiendom, blir hensiktsmessig utnyttet i tråd med intensjonen for området.

Kommunen anser fordelene klart større enn ulempene i denne saken.

Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at vilkårene for dispensasjon i pbl. § 19-2 er oppfylt. Dispensasjon gis på dette grunnlag.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Forholdet er vurdert i plan.

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
3.12.2 - Dispensasjon fra: Plankrav, byggeforbud §1-8 eller kommuneplan. Gjelder i uregulert område eller områder med plankrav eller som krever uttalelse fra andre myndigheter	15000	1	15000

Totalt gebyr å betale	18.750
------------------------------	---------------

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. 1920/22.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Hanna Meidell Dahle
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune	Postboks 130 Sentrum	4001	STAVANGER
Statsforvaltaren i Rogaland	Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER

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.