



Kvala Arkitekter As

Vestheimvegen 49

4250 Kopervik

Dato: 02.02.2023

Dokumentnummer: 20/6077-13

Deres referanse:

Saksbehandler: Karl Inge Stumo

Endringsvedtak - Utvidelse av stue og terrasse - gnr. 141 bnr. 132 - Storasundvegen 505

TILLATELSE TIL ENDRING

etter Plan- og bygningsloven § 20-3

Tillatelsen det søkes om avvik eller endring fra	
JP ID: 20/6077-10	Dato: 02.11.2020

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Storasundvegen 505	141	132		
Tiltakshaver				
Johannes Handeland				
Slettavikvegen 33				
4276 VEAVÅGEN				
Delegert saksnummer: 138/23				
Endringens art				
Endring utforming tilbygg, utvidelse tilbygg under veranda, bruksendring kjeller				

Vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-4 godkjennes søknaden, med;

- tegninger, mottatt dato: 10.11.2022
- situasjonsplan, mottatt dato: 10.11.2022
- erklæring om ansvarsrett for søker, prosjekterende og utførende-dels selvbygger

Tidligere godkjente tegninger utgår.

Endringen gjelder:

Endring utforming tilbygg, utvidelse tilbygg under veranda, bruksendring kjeller. Endringene er utført.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis dispensasjon fra samme lovs § 11-6 «Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel» jf byggeforbud nærmere sjø enn 50m i kommuneplanens boligområder jf kommuneplanens §8.1.

Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, brukstillatelse og ferdigattest.

Sektor areal og byggesak behandler denne sak etter myndighet tildelt sektoren.

Ansvar og kontroll

Det vises til innlevert gjennomføringsplan for prosjektering og utførelse.

Beliggenhet og sokkelhøyde

Dette tiltak krever ikke utstikking av beliggenhet i plan og høyde, forutsatt at nøyaktig trasé for grense mot nabo er kjent.

Opplysninger om byggesaken

Arealplan

Kommuneplan : Omsøkte tiltak ligger i boligområde i gjeldende kommuneplan. Det er hensynssone i området pga nærhet til industri med blant annet lagring av olje. Ettersom tiltaket ikke medfører endret bruk/flere boenheter er tiltaket vurdert å ikke være i konflikt med denne.

Tekniske anlegg

Utslipp : eksisterende

Overvann : eksisterende

Atkomst : eksisterende

I søknad:

Tilbygg -endring

Bebyggd grunnflate : 25 m²

Ant. etasjer : 1 (underetasje)

Nabomerknader

Det foreligger merknad fra Gnr. 141 bnr. 157

Ser at det som søkes om allerede er utført og innflyttet. Jeg kan ikke se å ha mottatt nabovarsel for dette tidligere. Jeg vil kunne ha merknader til dette senere.

Ansvarlig søkers kommentar

Merknaden fra Akershus Miljøfor gjelder at tiltaket ble utført før det ble varslet. Utover det er det ingen konkrete merknader til selve tiltaket.

Kommunens kommentarer til merknader

Nabo settes som kopimottaker av vedtak.

Uttalelser fra andre myndigheter og sektorer.

Søknad oversendes ikke regionale myndigheter da endringen mht avstand sjø er marginal og det ikke var innsigelser ved opprinnelig tillatelse. Nytt tilbygg kommer under bestående veranda og ikke nærmere sjø enn eksisterende tilbygg.

Dispensasjoner.

Tiltaket er i strid med kommuneplanens bestemmelse om bygging nærmere sjø enn 50m i boligområder og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Det følger av pbl. § 19-2 at «kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov.» Det følger videre av pbl. §19-2 at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensyn i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det er gitt dispensasjon for tilbygg tidligere, her vurderes kun endringen som omsøkes- endring takform på tilbygg samt mindre utvidelse underetasje/bruksendring.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse:

Det ble i opprinnelig byggetillatelse gitt dispensasjon for bygging i strid med bestemmelsen. Endringen vi søker tillatelse til er en utvidelse av boligareal under den godkjente terrassen og endret takform. Bebyggelsen vil ikke komme nærmere sjøen enn det som allerede er godkjent. Begrunnelsen fra den opprinnelige søknaden vurderes fortsatt som relevant:

- a) Strandlinjen her blir ikke brukt til noen spesielle formål. Der er kupert ned, og området er vindfullt .*
- b) Langs med Karmsundet også i dette området er der tidligere bygget vesentlig nærmer enn dette bygget kommer.*
- c) Det er ikke noe nybygg, men kun ett enkelt tilbygg.*
- d) Det hindrer ikke ut sikt for naboer i vesentlig grad.*

Vurdering av om hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt :

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. Omsøkte tiltak er et tilbygg (underetasje) og endring takform på tilbygg på eksisterende bolig som bygges på eksisterende hageareal på utskilt boligeiendom. Avstand til sjø er ca 35-40 meter og arealet mellom boligen og er lagt ut til næringsformål i kommuneplanen. Tiltaket vil ikke endre muligheten til ferdsel langs sjø på de ubebygde arealene, og det er bebyggelse nærmere sjø/i strandkanten både nord og sør for omsøkte tiltak. Hensynene bak bestemmelsen eller lovens formålsbestemmelse anses ikke vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene :

Ulempene ved dispensasjon er i hovedsak redusert kvalitet for friluftsliv/ferdsel og natur i strandsonen. Ulempene knyttet til bruk og verdi av strandsonen anses som svært små da tiltaket er et tilbygg som opparbeides på eksisterende hageareal på boligtomten. Fordelene er i hovedsak tiltakshavers som får benyttet eiendommen som de ønsker. Det er i Karmøy stort press på strandsonen og det er forvaltningsmessig en fordel å godkjenne tiltak hvor forholdene for allmennheten i svært liten grad endres da dette gir bedre forståelse og gjennomslag for en streng praksis i områder som ikke er utbygd.

Kommunen mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt, jf. pbl. § 19-2, og gir dispensasjon.

Visuelle kvaliteter

Lovens krav anses ivaretatt.

Varighet og klageadgang

Klagefristen er tre uker

Tillatelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av parter i saken. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

sektor areal- og byggesak har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 138/23.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Karl Inge Stumo
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Akershus Miljøfor As

Fjælstadgrenda 7

2022

Gjerdrum

Vedlegg:

Tegning - Ny fasade

Tegning - Ny plan

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.
Retten 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.