



Ernst Kallevik  
Kvalavågvegen 574  
4264 KVALAVÅG

Dato: 23.03.2023  
Dokumentnummer: 23/404-5  
Deres referanse:  
Saksbehandler: Karl Inge Stumo

## Tillatelse til tiltak - påbygg, vinterhage - gnr. 75 bnr. 26 - Kvalavågvegen 574

<b>Adresse</b> Kvalavågvegen 574	<b>Gårdsnr.</b> 75	<b>Bruksnr.</b> 26	<b>Festenr.</b>	<b>Seksjonsnr.</b>
<b>Tiltakshaver</b> Ernst Kallevik Kvalavågvegen 574 4264 KVALAVÅG				
<b>Type tiltak/bygning</b> / påbygg				

### Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse om byggeforbud i boligområder nærmere sjø enn 50m er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Påbygg på eksisterende veranda

### Søknad og saksopplysninger

<b>Adresse</b> Kvalavågvegen 574	<b>Gårdsnr.</b> 75	<b>Bruksnr.</b> 26
<b>Bebygd areal (BYA)</b>	12 m <sup>2</sup>	
<b>Bruksareal (BRA)</b>	10 m <sup>2</sup>	

### Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 14.01.2023.

## Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplan
- Planformål: Bolig

## Avstander

- Avstand til nabogrense: 1m

## Lokalisering og høydeplassing

- Minste avstand til nabogrense skal være 1 meter.
- Det foreligger avstandserklæringer fra gbnr. 75 og gbnr. 10 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

## Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med reglene i pbl § 21-3. Det er ikke registrert merknader i saken..

## Tillatelse etter annet lovverk

- Det er gitt dispensasjon fra Vegloven av Fylkeskommunen, denne er vedlagt.

## Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med kommuneplanens bestemmelse om byggeforbud nærmere sjø enn 50m i kommuneplanens boligområder.

## 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.

Pga tiltakets beskjedne omfang og plassering er søknaden ikke oversendt regionale myndigheter for uttale.

Begge disse vilkårene må være oppfylt for at kommunen kan gi dispensasjon.

### Søkers begrunnelse:

Søker opplyser at tiltaket er et mindre påbygg som plasseres på eksisterende veranda, omsøkte tiltak er en vinterhage som på sikt ønskes å tas i bruk som soverom for en mer alderstilpasset bolig.

### Vurdering av om hensynene 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. Omsøkte tiltak er et mindre påbygg på eksisterende veranda. Eiendommen ligger i et boligområde hvor strandsonen er nedbygd jf luftfoto:



*Luftfoto 2021- eksisterende veranda sees på vestre side av bolig på eiendom markert i rødt*

Omsøkte tiltak er av svært begrenset omfang og arealet mellom tiltaket og sjøen er bebygd, hensynene bak bestemmelsene eller lovens formålsbestemmelse anses ikke vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av om fordelene er klart større enn ulempene:

Saksbehandler har vært på befaring.

Ulempene ved dispensasjon fra byggeforbudet i 100-meters beltet er i hovedsak negativ innvirkning på natur, friluftsliv og presedens. Ulempene knyttet til natur/friluftsliv anses som svært små- arealene langs sjø her er privatisert og bebygd for mange tiår siden jf luftfoto over, og omsøkte tiltak er et lite påbygg til eksisterende bolig jf tegning.



Fordelene ved dispensasjon er tiltakshavers som får bygg som er mer praktiske i bruk og tilrettelagt bedre for årene fremover. Fordelene anses klart større enn ulempene.

### **Samlet vurdering**

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at kravene i Pbl §19-2 er ivaretatt og dispensasjon 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- SEFRAK registrering:**

Lovfestede krav er ivaretatt.

Boligen er fra 1800-tallet og er derfor sendt kommuneantikvar til uttale.

*«Boligen på 75/26 er registrert i Sefrak-registeret med byggeår ca. 1800. I kommunens evaluering av registeret er huset gitt lav verneverdi. Huset har gjennomgått store endringer både i eldre og i nyere tid og er derfor vurdert til å ha lav verneverdi. Kommuneantikvaren har ingen kommentar til omsøkt tiltak. I og med byggeåret er oppgitt til å være ca. år 1800 må saken sendes kulturavseksjonen hos Rogaland fylkeskommune jf. kulturminnelovens § 25.»*

Søknaden ble sendt Fylkeskommunen 31.1.2023 det er ikke mottatt uttale. Fylkeskommunen settes som kopimottaker av dette vedtak til orientering.

## Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

<b>3.9.1 - § 20-4 a. Mindre tiltak på bebygd eiendom, (SAK10 § 3-1 a.) tilbygg og riving 0 - 50 m2</b>	<b>3830</b>	<b>1</b>	<b>3830</b>
3.12.4 - Dispensasjon fra byggegrense mot veg eller sjø på bebygd eiendom som er regulert til bebyggelse og som ikke krever uttalelse fra andre myndigheter	5700	1	5700

<b>Totalt gebyr å betale</b>	<b>9530</b>
------------------------------	-------------

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

## Merknader

- Det er lagt til grunn at alle relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket er dekket med nødvendig ansvarsrett jf. pbl. § 23-3.
- 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, sjettede ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 384/23.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø  
konst. areal- og byggesakssjef

Karl Inge Stumo  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

**Vedlegg:**

Kommuneantikvarens kommentar

Foto

Tegning - fasade

Tegning - plan

Gnr. 75, bnr. 26 - (kopimottaker) Rogaland fylkeskommune - Vedtak om dispensasjon fra byggegrense

AcosSvarInn.xml

## 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.

