



Torbjørn Johannessen  
Grødheimvegen 16  
4280 SKUDENESHAVN

Dato: 13.04.2023  
Dokumentnummer: 22/10801-5  
Saksbehandler: Selina Simpson-Hansen

## Tillatelse til tiltak - Nybygg, bod og hagestue - gnr. 38 bnr. 121 - Grødheimvegen 16

|  |                       |                        |                 |                    |
|--|-----------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| <b>Adresse</b><br>Grødheimvegen 16   | <b>Gårdsnr.</b><br>38 | <b>Bruksnr.</b><br>121 | <b>Festenr.</b> | <b>Seksjonsnr.</b> |
| <b>Tiltakshaver</b><br>Torbjørn Johannessen<br>Grødheimvegen 16<br>4280 SKUDENESHAVN |                       |                        |                 |                    |
| <b>Type tiltak/bygning</b><br>Nybygg – bod og hagestue                               |                       |                        |                 |                    |

### Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Dispensasjon fra pbl. § 11-6, rettsvirkning av kommuneplan, herunder kommuneplan pkt. 1.2, er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Nybygg, bod og hagestue på ca. 32 m<sup>2</sup>.

### Søknad og saksopplysninger

|                                    |   |                        |
|------------------------------------|---|------------------------|
| <b>Adresse</b><br>Grødheimvegen 16 | <b>Gårdsnr.</b><br>38   | <b>Bruksnr.</b><br>121 |
| <b>Bebygd areal (BYA)</b>          | <b>Eksisterende:</b> 110 m <sup>2</sup><br><b>Nytt:</b> 32 m <sup>2</sup><br><b>Etter gjennomført tiltak:</b> 142 m <sup>2</sup><br><br><b>Grad av utnyttning:</b> 31 % |                        |
| <b>Bruksareal (BRA)</b>            | 25 m <sup>2</sup>   |                        |

### Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon journalført 14.12.22.

### Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplan
- Planformål: boligbebyggelse
- Grad av utnyttning: 40 %

### Lokalisering

- Minste avstand til nabogrense skal være 1 meter
- Minste avstand til nærmeste bygning skal være 1 meter
- Minste avstand til midten av vei skal være 20 meter

Dette tiltaket krever ikke utstikking av plassering, 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 kommuneplan pkt. 1.2.
- Søkerens begrunnelse:  
«Det søkes om bod og hagestue på ovennevnte eiendom. I den forbindelse så må det søkes om dispensasjon for avstand til sjø, vi har følgende info om søknaden:  
Tiltaket ligger på baksiden av eks. bolig, ca 52m fra strandsonen, det er byggeforbud mellom 0m og 50m til sjø, tiltaket går derfor klar byggeforbudet, men det er krav til regulering i en avstand på 100m til sjø. Det er både kjøreveg og eks. bolig mellom tiltak og strandsonen, tiltaket vil dermed ikke hindre fri ferdsel i strandsonen og heller ikke privatisere strandsonen.  
Hagestuen vil bli benyttet om sommeren som en forbedret uteplass, dette er nødvendig i et slikt værhardt strøk. Boden blir benyttet til lagring av hagemøbler, grillutstyr etc, noe som er nødvendig spesielt vinterstid når høststormer kommer.  
De fleste boliger ligger nærmere strandsonen enn dette tiltak, det er gitt dispensasjon fra strandsonen fra før.  
Å starte en reguleringsprosess for å bygge en bod og en hagestue vil ikke være økonomisk forsvarlig for et så lite prosjekt. En reguleringsplan vil heller ikke endre på tiltaket og heller ikke på tiltakets plassering da dette allerede er gitt i eiendommens opparbeidelse.  
Vi kan ikke se at formål bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, vi kan heller ikke se at naturmangfoldet blir berørt i et eks. opparbeidet uteareal, tiltaket er positivt hvor eier får sikret sine eiendeler samt forbedret uteareal og vi kan ikke se noe negative konsekvenser med tiltaket.  
Vi håper på positivt svar.»
- Uttale fra sektormyndigheter:

#### Statsforvalteren i Rogaland har hatt saken til uttale:

«Statsforvalteren uttaler seg i henhold til de sektorinteressene vi er satt til å ivareta. I dette tilfelle er det strandsoneinteressene som vil kunne bli påvirket av tiltaket. Tiltaket, slik det er beskrevet i oversendelsen, vil ikke medføre en ytterligere privatisering av området, og det vil heller ikke medføre en forringelse i allmennhetens bruk og ferdsel i strandsonen. Vi vurderer at tiltaket ikke vil komme i vesentlig konflikt med hensynene ivaretatt av plan- og bygningsloven § 1-8 eller hensynet bak kommuneplanens bestemmelse om krav til reguleringsplan da eiendommen allerede er bebyggt. Vi har på grunnlag av dette ingen videre merknader til at dispensasjon blir gitt i denne konkrete saken.»

#### Rogaland fylkeskommune har hatt saken til uttale:

«Det aktuelle området ligger ved sjø og det er satt krav om reguleringsplan for eiendommer som ligger 50-100 meter fra sjøen, jf 1-2 i kommuneplanen. Tiltaket ønskes oppført på husets nordside og vil ikke være synlig fra sjøen som ligger på sørsiden. Avstand mellom sjøen og tiltaket er rundt 52 meter. Dispensasjon kan gis hvis hensynet bak bestemmelsen det blir dispensert fra eller nasjonale eller regionale interesser ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, jfr § 19-2 i plan- og bygningsloven. Eiendommen er allerede bebyggt og tiltaket ønskes plassert på den siden av huset som vender bort fra stranden, noe som betyr at det ikke vil fremstå som privatiserende mot stranden. Fylkesdirektøren kan ikke se at andre viktige forhold vil kunne avklares gjennom en reguleringsplan, og har derfor ikke ingen videre merknader til at det gis dispensasjon fra plankravet.»

## 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: Tiltaket gjelder oppføring av en hagestue med tilhørende bod. Omsøkte tiltak ligger i bolig-område i gjeldende kommuneplan. Tiltaket plasseres ca. 52 meter fra sjø, og det er i den forbindelse søkt dispensasjon fra kommuneplan pkt. 1-2 – krav til reguleringsplan for eiendommer beliggende mellom 50-100 meter fra sjø. Tiltaket vil plasseres på nordsiden av huset, slik at det ikke vil være synlig fra sjøen som ligger på sørsiden. Hensynet bak krav til regulering for eiendommer beliggende mellom 50-100 meter fra sjø er i stor grad knyttet til strandsonehensyn og ivaretagelse av natur og allmennhetens bruk. Kommunen kan ikke se at strandsonehensyn blir forringet av omsøkt tiltak, ei heller ville krav til regulering bidratt til større grad av ivaretagelse av byggeforbudet.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt: Krav til regulering ville vært både kostnads- og tidskrevende, og ikke stå i stil til omsøkt tiltak i omfang. Strandsonehensyn skal likevel vektlegges, men er vurdert her å uansett være ivaretatt/ikke vesentlig tilsidesatt. En av fordelene er bedre utnyttet uteareal og lagringsplass.

### Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt, jf. pbl. § 19-2, og det gis derfor dispensasjon.

### 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:

|   |       |   |       |
|---|-------|---|-------|
| 3.9.2-2022 - § 20-4 a. Mindre tiltak på bebygd eiendom, (SAK10 § 3-1 b.)<br>frittliggende og riving av bygg 0 - 50 m2   | 3750  | 1 | 3750  |
| 3.12.2-2022 - Dispensasjon fra: Plankrav, byggeforbud §1-8 eller kommuneplan.<br>Gjelder i uregulert område eller områder med plankrav eller som krever uttalelse fra andre myndigheter | 15000 | 1 | 15000 |

|                              |              |
|------------------------------|--------------|
| <b>Totalt gebyr å betale</b> | <b>18750</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.

**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. 454/23.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø  
konst. areal- og byggesakssjef

Selina Simpson-Hansen  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

**Vedlegg:**

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 <a href="mailto:post@karmoy.kommune.no">post@karmoy.kommune.no</a> 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. |