



Statsforvaltaren i Rogaland

Dato: 27.04.2023

Postboks 59 Sentrum

Dokumentnummer: 23/917-3

4001 STAVANGER

Deres referanse:

Saksbehandler: Karl Inge Stumo

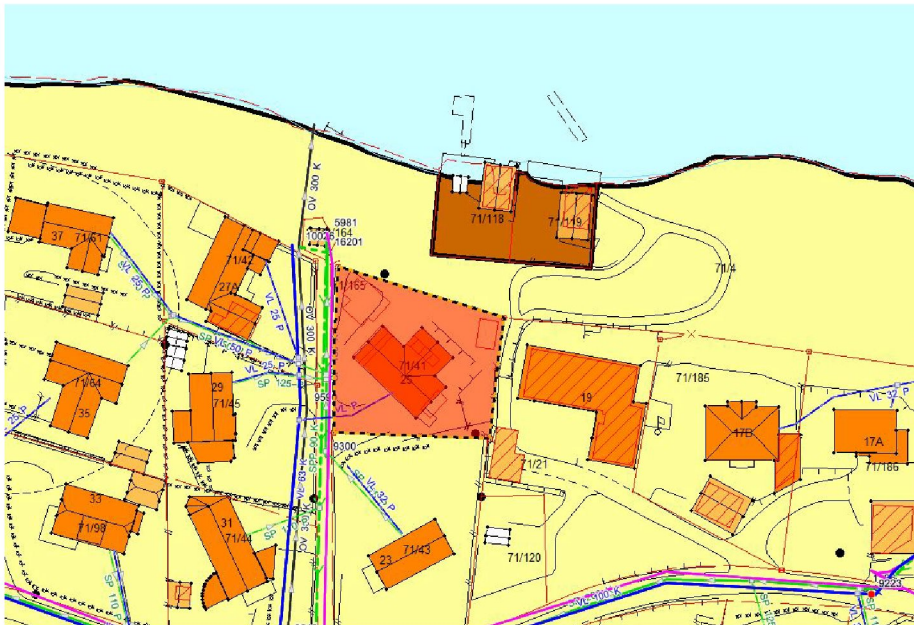
## Oversender søknad til uttalelse - Frittstående garasje, gjerder, levegger, tilbygg til bolig, terrasse og hagestue - gnr. 71, bnr. 41 - Revurvegen 25

Tiltak: Frittstående garasje, gjerder, levegger, tilbygg til bolig, terrasse og hagestue  
Byggested: Gbnr: 71/41 Revurvegen 25  
Tiltakshaver: Espen Skare  
Ansvarlig søker: Espen Skare

Karmøy kommune har mottatt søknad om tilbygg garasje, terrasse, levegg, hagestue mm.

### Informasjon om tiltaket

Omsøkte tiltak ligger i boligområde i gjeldende kommuneplan jf kartutsnitt under:



I kommuneplanens boligområder er det byggeforbud nærmere sjø enn 50m jf §8.1 og tiltakene er dermed avhengig av dispensasjon.

## Vurdering dispensasjon:

Tiltaket er i strid med kommuneplanens §8.1 –byggeforsbud nærmere sjø enn 50 meter 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.

### Søkers begrunnelse:

*Etter «Plan- og bygningsloven» (pbl) § 19-1 «Søknad om dispensasjoner» søkes det herved om dispensasjon fra pbl § 11-6 «Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel» jf. kommuneplanens bestemmelser pkt. 8.1 vedrørende byggeforsbud nærmere sjø enn 50 meter. Omsøkt tiltak omfatter oppføring av tilbygg, hagestue, garasje, gjerde, levegg og støttemurer.*

*Det følger av pbl § 1-8 første ledd at hensynet som skal ivaretas med byggeforsbud i strandsonen er tilknyttet hensynet til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap eller andre allmenne interesser. Skulle tiltaket vise seg å vesentlig tilsidesette dette hensynet, samt lovens formålsbestemmelse så vil det ikke foreligge grunnlag for dispensasjon fra denne bestemmelsen.*

*Basert på de hensyn som skal ivaretas i ovennevnte bestemmelser så vil undertegnede anføre at eiendommen ligger i et etablert og utbygd boligområde i gjeldende kommuneplan, hvor eksisterende bygningsmasser er oppført med varierende avstander til sjø. Undertegnede bolig, som ble oppført i 1968, ligger som et eksempel innenfor 50 meters grensen fra sjøen. Videre vil undertegnede anføre at ved vedtak av gjeldende kommuneplan, som plasserer boligområdet innenfor 50 meters grensen fra sjøen, så er det undertegnede forståelse at hensynet til bruk og vern av strandsonen allerede her har blitt vurdert og tilsidesatt, og at man således har vurdert at det ikke foreligger noen natur- og kulturmiljømessige, friluftslivmessige, landskapsmessige eller andre allmenne interesser av betydning i området. En god og optimal utnyttelse av eiendommen til det den er regulert til i kommuneplanen vil således være en god løsning, og noe man bør tilstrebe og oppnå. Samfunnsmessig vil optimal utnyttelse av eksisterende og bebygde boligarealer også bidra til å redusere presset på arealer som ikke er bebygde eller regulert.*

*Ser man isolert sett på de enkelte delene av tiltaket så vil man se at disse stort sett faller inn under «Byggesaksforskriften» sin § 4-1 «Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse», og således ville kunne blitt oppført i boligområder uten søknad dersom det ikke var behov for dispensasjoner.*

*Omsøkt garasje tilfredsstiller vilkårene i forskriftens § 4-1, men omfattes av behovet for dispensasjon fra 50 meter grensen til sjø. Garasjen bygges inn i terrenget slik at uteområdene forlenges oppå garasjen, og den blir dermed heller ikke synlig fra sjøsiden.*

*Omsøkt gjerde er i utgangspunktet ikke søknadspliktig, men omfattes av kravet til dispensasjon fra 50 meter grense til sjø. Planlagte gjerder er av typen glassgjerder og lettere vedlikeholdsfrie gjerdekonstruksjoner. Omsøkt levegg er grunnet lengden på leveggen søknadspliktig. Leveggene slik de er planlagt vil bidra til skjerming og redusert innsyn mellom nabotomtene, og vil således ut ifra undertegnede forståelse ikke medføre noen form for ulempe for noen av partene, men heller være et gode for alle parter.*

*Omsøkt hagestue tilfredsstiller vilkårene i forskriftens § 4-1, men omfattes av behovet for dispensasjon fra 50 meter grensen til sjø. Hagestuen er plassert for å gi optimal utnyttelse av uteområder på eiendommen. Den gir også skjerming av uteområder fra nabotomten, samtidig som de planlagte vinduene gir utsikt for nabotomten gjennom hagestuen når denne ikke er i bruk.*

*Omsøkt støttemur er med på å gjøre hele tomten tilgjengelig for utnyttelse og bruk. Ved å sette opp støttemurer og etablere nivåer blir tomten tilgjengelig på en helt annen måte, og man utnytter tomtearealet på en svært effektiv måte. Murene vil bli oppført i naturstein, og ha fallende høyder fra ≈ 1,5 meter på det høyeste til ≈ 0,4 meter på det laveste.*

**Vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt:**

I strandsonen skal det etter pb1 § 1-8 første ledd tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Omsøkte tiltak er en garasje, terrengendringer, murer , levegg og hagestue mm. Området er et opparbeidet og bebyggt boligområde, og det er på begge sider av eiendommen bebyggelse med samme avstand til sjø som omsøkte tiltak jf sitplan og luftfoto under. Endringen for allmenheten fremstår i realiteten som svært liten, og det vurderes at hensynet bak bestemmelsen eller hensynet bak lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt.

*Sit.plan*



*Flyfoto 2021*





### Vurdering av om fordelene er klart større enn ulempene:

Ulemper ved å tillate tiltak langs sjø er i all hovedsak knyttet til begrensninger for allmennhetens tilgang til og ferdsel langs strandsonen samt påvirkning på naturverdier. Omsøkte dispensasjon vil etter kommunens vurdering i svært liten grad påvirke ferdsel eller naturverdier her, området er et utbygd boligområde i kommuneplanens boligdel. Det er på begge sider av eiendommen bebyggelse med tilsvarende/mindre avstand til sjø. Det er også naust i strandsonen her både i egne naustområder i kommuneplan og i boligdelen av kommuneplanen.

Fordelen for tiltakshaver er at eiendommen kan utnyttes til det den er regulert til i kommuneplanen med økt bruksverdi med garasje, hagestue mm. Samfunnmessig er det en fordel at eksisterende og bebygde boligarealer utnyttes best mulig for å redusere presset på arealer som ikke er bebygde/regulert. Kommunen har hatt flere saker i området siste årene og har konsekvent praktisert at eksisterende «boligrekke» av utskilte bebygde opparbeidete boligeiendommer i praksis behandles som et byggeområde mens arealene mellom denne linjen og sjø har byggeforbud.

Etter kommunens vurdering blir hensynet bak bestemmelsen eller hensynet bak lovens formålsbestemmelse ikke vesentlig tilsidesatt og fordelene anses klart større enn ulempene.

### **Har du innspill?**

Før kommunen behandler saken videre, ber vi om deres uttalelse. Frist er satt til <velg dato>.

Vedlagt følger kopi av søknad med vedlegg.

### **Har du spørsmål?**

Ta kontakt om dere har spørsmål i saken.

Med hilsen

Karl Inge Stumo  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

### **Kopi til:**

Espen Skare	Revurvegen 25	4250	KOPERVIK
Rogaland fylkeskommune	Postboks 130 Sentrum	4001	STAVANGER

### **Vedlegg:**

Søknad om dispensasjoner  
Situasjonsplan  
Situasjonskart med forklaringer  
Situasjonskart - plassering av levegg  
Garasje - oppriss sett fra NØ, med eksisterende terreng  
Garasje - oppriss sett fra SV  
Plantegning garasje  
Oppriss - gjerde og levegg - grense mot nord  
Tegning hagestue - grunnflate  
Hagestue - oppriss sett fra nord

**Vedlegg:**

Hagestue - 3D sett fra SØ

Plantegning - 1 etg - plantegning med terrasse

Oppriss - tilbygg, fasaded - snittegning

Snitt kjeller og 1 etg - eksisterende bygningsmasse

Tilbygg garderobe - 3D sett fra sør

3D oversiktsbilde sett ovenfra