



North Ark As
Postboks 3
4291 KOPERVIK

Dato: 11.05.2023
Dokumentnummer: 23/2895-11
Saksbehandler: Birthe Smistad

Tillatelse til tiltak - Naust - gnr. 12 bnr. 491 - Tveitholmvegen

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Tveitholmvegen	12	491		
Tiltakshaver X Invest As c/o Åkra Bil AS Postboks 2029 5504 HAUGESUND				
Type tiltak/bygning Nybygg / naust				

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Dispensasjon fra samme lovs § 1-8, 11-6 og 12-4 er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Nybygg naust

Vilkår

- Fysisk stengsel langs kommunal veg skal være ferdig opparbeidet iht til godkjent situasjonskart før ferdigattest kan gis.
- Det er ikke tillatt å parkere i frisktsonen, angitte p-plasser skal benyttes.

Søknad og saksopplysninger

Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett.

Adresse Tveitholmvegen	Gårdsnr. 12	Bruksnr. 491
Bebygd areal (BYA)	69,6 m ² hvorav 41,6 m ² er bebygd fra før i underetg.	
BRA	20,5 x 3 m ²	
Antall etasjer	1	
Takform	Saltak	
Mønehøyde	4,9 m	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 24. mars 2023 med journaldato 24. mars 2023.

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan 250 – G/S-sti Åkrehamn S/Sevland

- Planformål: gangveg
- Kommuneplan: blandet formål
- Grad av utnytting: 30 m²
- Høyde: 5 m

Avstander

- Avstand til nabogrense: 0 m
- Avstand til nærmeste bygning: 1,3 m
- Avstand til midten av vei: 9,2 m

Lokalisering og høydeplassing

- Minste avstand til nabogrense skal være 0 meter.
- Det foreligger avstandserklæring/tinglyst rettighet fra gbnr. 12/501.
- Minste avstand til midten av vei skal være 9,2 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.
- 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 registrert følgende merknader i saken: Gbnr. 12/501:

Bygninger ikke 4 meter fra grensen
Byggegrense mot vei brytes, mister utsikt mot vei.

Ansvarlig søkers kommentarer

«Vi har mottatt merknad fra nabo i forbindelse med varsling av tiltak på ovennevnte eiendom. Når eiendom ble fradelt så ble det laget en avtale om at bnr. 491 har kjørevei over bnr. 168 frem til offentlig vei samt at bnr. 491 skal ha rett til å bygge ut eiendommen og at nytt bygg kan oppføres inntil eiendomsgrænse, herunder at gnr 12, bnr. 491 skal ha rett til å bygge oppå eks. garasje som ligger i grensen mellom bnr. 168, bnr. 491 og bnr. 501, se vedlagt kopi av avtale.

Videre så finnes det ikke lovnad som sier at man skal ha rettighet til å kunne se veien. Merknad er sendt inn på vegne av sameie men man kan stille spørsmål om dette nabovarsel har blitt diskutert i sameie da det foreligger signert avtale.

På bakgrunn av ovennevnte så ber vi kommunen om å ikke ta hensyn til merknad fra nabo.»

Kommunens kommentarer til merknader

Kommunen vurderer at frisikt er ivaretatt, videre er byggegrense vurdert i forbindelse med dispensasjon. Avstand til nabogrense er i tråd med tinglyst rettighet. Nabomerknad tas ikke til følge.

Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven § 1-8, kommuneplan pkt. 5.10 og reguleringsplan hva gjelder formål sykkel- og gangsti.
- Søkerens begrunnelse:

«Tiltaket ligger i strandsonen, det krysser regulert plan for sykkel og gangsti samt ligger ca 9,2m fra senter kommunal veg, vi vil søke om dispensasjon fra dette og har følgende info:

En av de viktigste årsaker for byggeforbud i strandsonen er fri ferdsel for allmennheten. Tiltaket

plasseres på en opparbeidet eiendom med eks. bebyggelse i underetg. Tiltaket vil få en avstand til strandlinje på ca 20 meter og det ligger eksisterende bebyggelse mellom tiltak og strandlinje fra før.

Tiltaket er formål naust og vil bli sporadisk brukt, dette formål som er innenfor kommuneplan samt avstand til strandlinje vil ikke privatisere strandsonen. Området er bebyggt med boliger og næring fra før og vi kan ikke se atomsøkt tiltak vil gi presedens for området.

Videre krysser tiltaket reguleringsplan for gang og sykkelveg (ikke byggegrenselinje, men reguleringsgrense). Avkjørsel fra Tveithalmvegen til Vestre Karmøyveg samt sykkel og gangveg har vært ferdig utbygget i mange år og vi kan ikke se atomsøkt plassering vil berøre verken nåværende eller evt. fremtidig sykkel eller gangveg, mest sannsynlig så er plangrensen satt med «godt mål» en gang i sin tid. Det nevnes at eks. næringsbygg krysser også samme plan.

Tiltaket vil få en avstand på ca 9,2m til senter kommunal veg (Tveithalmvegen) og kommuneplan sier at kravet er 10m. Vi kan ikke se atomsøkt avstand som er under en meter for kort vil gi noen negative konsekvenser for den kommunale vegen. Det ligger eks. bebyggelse og nylig godkjent tiltak nærmere samme kommunale veg enn omsøkt tiltak.

Vi oppsummerer følgende:

- Tiltaket vil ikke privatisere eller hindre fri ferdsel i strandsonen.
- Tiltaket bygges delvis over eks. bebyggelse, eiendommen er fra før opparbeidet og det vil derfor ikke bli utført grunnarbeid.
- Det er boliger og næringsbygg i samme område, tiltaket vil ikke gi presedens for området.
- Naturmangfoldloven vil ikke bli berørt.
- Tiltaket vil ikke berøre fri siktlinjer, det vil heller ikke berøre vedlikehold av veger eller gang/sykkelveg.

Vi mener at formål bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene her veier størst, vi håper på positivt svar.»

- Uttale fra sektormyndigheter:

Samferdsel og utemiljø har hatt saken til uttale, og etter mottatt revidert situasjonskart kan dispensasjon for naust/garasje gis.

Naturforvalter har hatt saken til uttale, ingen merknader.

Statsforvalter i Rogaland har hatt saken til uttale: Slik søknaden foreligger vurderer vi at den ikke kommer i vesentlig konflikt med de sektorinteressene vi som myndighet ivaretar. Vi har derfor ingen videre merknader til søknaden.

Rogaland fylkeskommune har hatt saken til uttale: «Naustene ønskes oppført ca. 32 meter fra fylkesvegens senterlinje og på delvis regulert og uregulert grunn. På uregulert område gjelder vegloven § 29 sin byggegrense, 50 meter fra fylkesvegens senterlinje. På regulert del er gjeldende byggegrense den som var lovbestemt da planen ble vedtatt, når ikke annet står i planen. I 1983 var byggegrensen til fylkesveg 12,5 meter.

Vi aksepterer at kommunen gir dispensasjon, også til den delen av tiltaket som kommer i uregulert område.

Siden eiendommen ligger tett opp mot et kryss hvor fylkesvegens trafikkmengde er høy (ÅDT > 12 000) vil vi anmode kommunen om å stille krav til utforming av avkjørselen. Tilkomst fra offentlig veg bør komme helt nordvest på eiendommen. Da vil en forhindre at avkjørselen kommer i konflikt med kravet om 20 meter sikt inn i den kommunale delen av krysset.»

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 for pbl. § 1-8: 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.

Omsøkt tiltak er plassert på allerede opparbeidet areal og området rundt er bebygd med både boliger, fritidsboliger, forretninger og lignende. Naturforvalter i kommunen hadde ingen merknader, og omsøkt tiltak vil ikke endre dagens situasjon nevneverdig med tanke på økt privatisering. Det vil ikke være noen økt påvirkning på verken natur, friluftsliv eller landskap. Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt for formål sykkel- og gangsti/byggegrense: Hensyn bak bestemmelsen er i hovedsak å sikre areal til G/S -veg, ivareta trafiksikkerhet, sikre areal til vedlikehold og evt. utvidelse av veg/fortau.

Dette er en gammel reguleringsplan fra 1997, hvor areal allerede er opparbeidet. Omsøkt tiltak kommer så vidt i konflikt med plan, men kommunen kan ikke se at dette vil gå ut over areal til G/S, vedlikehold, trafiksikkerhet eller framtidig utvidelse. Hensynet er ikke vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt: Det er ingen særlige ulemper knyttet til dispensasjon, verken for trafiksikkerhet, natur eller andre allmenne interesser. Fordelen er at man får oppført naust på allerede opparbeidet areal.

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 dispensasjon.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Det er ikke registrert utvalgte naturtyper, rødlista arter eller viktige områder for friluftsliv på og ved det aktuelle arealet. Kommunen vurderer kunnskapsgrunnlaget som godt nok (§ 8) og at det ikke er nødvendig å gjøre vurderinger etter §§ 9-12.

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:

3.12.2 - Dispensasjon fra: Plankrav, byggeforbud §1-8 eller kommuneplan. Gjelder i uregulert område eller områder med plankrav eller som krever uttalelse fra andre myndigheter	15600	1	15600
3.12.3 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	7800	2	15600

3.9.3 - § 20-4 a. Mindre tiltak på bebygd eiendom, (SAK10 § 3-1 b.) frittliggende og rivning av bygg 51 - 70 m2	5350	1	5350
3.18.2 - Mangelbrev	1090	1	1090

Totalt gebyr å betale			37640
------------------------------	--	--	--------------

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, sjettede ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 611/23.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Birthe Smistad
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune	Postboks 130 Sentrum	4001	STAVANGER
Sameiet Tjøsvollbrunå	Tveitholmvegen 2	4275	SÆVELANDSVIK
Statsforvaltaren i Rogaland	Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER
X Invest As	c/o Åkra Bil AS Postboks 2029	5504	HAUGESUND

Vedlegg:

Kart med avkjørsel, frisikt og parkering

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.