



Rabla As  
Falkenhaugvegen 30  
4270 ÅKREHAMN

Dato: 05.06.2023  
Dokumentnummer: 22/10981-13  
Saksbehandler: Birthe Smistad

## Tillatelse til tiltak - Drivhus og forlengelse av hagestue med trapp - gnr. 147 bnr. 409 - Vormedalsvegen 157

<b>Adresse</b> Vormedalsvegen 157	<b>Gårdsnr.</b> 147	<b>Bruksnr.</b> 409	<b>Festenr.</b>	<b>Seksjonsnr.</b>
<b>Ansvarlig søker</b> Rabla As Falkenhaugvegen 30 4270 ÅKREHAMN	<b>Tiltakshaver</b> Bente Goa Fagerheim Vormedalsvegen 157 5542 KARMSUND			
<b>Type tiltak/bygning</b>				
Nybygg, tilbygg / Enebolig				

### Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Dispensasjon fra samme lovs § 1-8 og 12-4, rettsvirkning av reguleringsplan, herunder byggegrense mot vei, er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Nybygg, frittstående drivhus.
- Tilbygg hagestue i sørøst med en tilknyttet trapp.
- Tilbygg vinterhage i nord.

### Søknad og saksopplysninger

Ved oversendelse til Statsforvalter og fylket var det oppgitt grad av utnyttelse over 20%, dette er senere korrigert og dispensasjon fra utnyttingsgrad er ikke lenger påkrevd.

<b>Adresse</b> Vormedalsvegen 157	<b>Gårdsnr.</b> 147	<b>Bruksnr.</b> 409
<b>Bebygd areal (BYA) drivhus</b>	12,5 m <sup>2</sup>	
<b>Takform</b>	Saltak	
<b>Mønehøyde</b>	3,6 m	
<b>Bebygd areal (BYA) hagestue</b>	19,2 m <sup>2</sup>	
<b>Takform</b>	Flatt	
<b>Bebygd areal (BYA) trapp</b>	10,2 m <sup>2</sup>	
<b>Bebygd areal (BYA) vinterhage</b>	8,9 m <sup>2</sup>	
<b>Takform</b>	Skrå	

### Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 20. april 2023 med situasjonskart mottatt 26.05.23.

### Søknad om ansvarsrett

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Rabla As	SØK Hele tiltaket	1
Rabla As	PRO Ansvar jf. søknad	1
Solid Mesterbygg AS		1
Solid Mesterbygg AS	UTF Ansvar jf. søknad	1

### Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan 539 - Moksheim, industriområdet
- Planformål: frittliggende småhus
- Utnyttingsgrad: 20 % (garasje inntil 35 m<sup>2</sup> regnes ikke med) (Omsøkt 19,8 %)
- Gesimshøyde: 3,5 m
- Mønehøyde: 8 m
- Takvinkel 40°

### Avstander

- Avstand til nabogrense: 1 m
- Avstand til nærmeste bygning: 16,5 m
- Avstand til veikant: 1 m

### Lokalisering og høydeplassing

- Minste avstand til nabogrense skal være 1 meter.
- Det foreligger avstandserklæring fra gbnr. 147/81. Avstandserklæring bør tinglyses.
- Minste avstand til veikant skal være 1 meter.

Dette tiltaket krever ikke utstikking av plassering i plan og høyde, foresatt 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 plan- og bygningsloven § 1-8, og regulert byggegrense mot vei.
- Søkerens begrunnelse:  
«Byggegrense mot veg i arealplankart tilhørende reguleringsplanen.»  
Vinterhage i nord er trukket inn 1 meter fra regulert formålsgrensen veg. likevel vil deler av vinterhage samt garasje være innenfor siktlinje med tanke på regulert felles veg.  
Ettersom Godkjent garasje ikke skal flyttes ber vi om at vinterhage blir vurdert som bevart da garasje uansett vil stikke lengre frem enn vinterhagen.  
Vinterhage vil fremdeles ligge 1,8 meter innenfor regulert byggegrense vi søker derfor en dispensasjon fra arealplankart.  
Vinterhage ble oppført før ny regulert veg forelå vi mener derfor at regulert byggegrense burde hensynta eksisterende byggverk på eiendommen. Tiltakshaver ønsker å imøtekomme kravet om å trekke vinterhage 1 meter inn fra regulert formålsgrens i håp om å få godkjent vinterhagen da denne er i bruk og tilfører eiendommen kvaliteter i form av et etablert uteområde på en del av tomten som ellers vil oppleves som mindre brukt.

### pbl § 1-8

Eiendom 147/409 ligger i sin helhet innenfor 100-meter strandsone.

Vi viser forståelse for at hensikten med denne sonen er å i hensyn ta natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Vårt omsøkt tiltak vil være på den delen av tomten som i dag er en del av en etablert hage og vil derfor ikke berøre den delen av tomten som i dag er urørt.

Våre tiltak omhandler drivhus, påbygg av eksisterende hagestue/terrasse, tilbygg trapp samt redusere eksisterende vinterhage nord på tomten. Vi anser dette som ikke altfor inngripende tiltak på egen eiendom og bør derfor ikke være til hinder for planens intensjon. Tiltakene på vår eiendom vil heller ikke påvirke fasaden i stor grad fra slik vi kjenner den i dag. frittstående drivhus vi være et mindre bygg på 12,5m<sup>2</sup>.

Vi mener at tiltakene er med på løfte kvaliteten for uteområde med å tilknytte hagestue og hage. noe som også øker funksjonalitet og trivsel.

Tiltakene som det søkes om er med på å berike eiendommens kvalitet og vil være et løft for byggemassen på tomten. Vi mener at fordelene ved å gi en dispensasjon her er større en ulempene.»

- Uttale fra sektormyndigheter:

### Kommuneantikvar:

«KULA-registeret fremhever kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse. Karmøy har et slikt område og det ligger i tilknytning til historiske Avaldsnes.

Området har ikke formelt vern.

Slik jeg har forstått det skal vi innhente uttale fra fylkeskommunen dersom det søkes om store tiltak som kan endre landskapet. Tolker ikke denne søknaden som et slikt tiltak.»

### Sektor samferdsel og utemiljø:

«Det ligger en ubebygde tomt som eventuelt skal ha sin adkomst via felles veg. Ingen bygningsdel må komme nærmere regulert formålsgrense veg enn 1 meter.

Dersom levegg kommer i konflikt med frisikt i innerkurve, har dette også betydning for hvor nær leveggen kan plasseres regulert veg.»

### Statsforvalter i Rogaland:

«Av hensyn til de nasjonale ansvarsområdene som Statsforvalteren er satt til å ivareta gjennom plan- og bygningsloven, har vi følgende merknader:

Det er uheldig at alle tiltak plasseres slik at de er synlige fra sjøen. Boligen har allerede BYA 203,7 m<sup>2</sup> og fremstår som ruvende fra sjøen. Selv om området i reguleringsplan er avsatt til frittliggende småhusbebyggelse fremstår området som relativt lite nedbygd, og med spredt bebyggelse.

Reguleringsplanens § 3 sier at grunnflata ikke skal overstige 20% av tomtas nettoareal, eks. garasje på inntil 35m<sup>2</sup>. Det oppgis i søknad at utnyttelsen nå vil bli 22,61%. Tiltaket vil da også kreve dispensasjon fra denne bestemmelsen. Videre synes vi det er uheldig at det dispenseres fra størrelsesbegrensningen i reguleringsplanen, da dette er tiltenkt å spare strandsonen for større inngrep enn det som er planlagt i reguleringsplanen. Hensynet bak bestemmelsen det da dispenseres fra vil vesentlig bli tilsidesatt. Nasjonale og regionale føringer angir en streng praksis for dispensasjonssaker i strandsonen. Karmøy er i kategori 2 (kommune med stort arealpress), jf. statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø. For å bevare det som er igjen av urørt strandsone er det derfor viktig at kommunen fører en streng strandsoneforvaltning.

Vi vil på bakgrunn av dette fraråde at det blir gitt dispensasjon til tiltakene. Kommunen må forholde seg til bestemmelsene i reguleringsplanen.»

#### Rogaland fylkeskommune, kultur:

«Ut fra vurderingar av kart og flyfoto og søk i kulturminnedatabasar, kan vi ikkje sjå at det omsøkte tiltaket vil komme i konflikt med automatisk freda kulturminne. Dette er kulturminne som er freda i medhald av Kulturminnelovens § 4.

Vi har på den bakgrunn ingen merknader til tiltaket – når det gjeld forholdet til kulturminne.»

#### Rogaland fylkeskommune, samferdsel:

«Tiltaket det søkes om er en allerede eksisterende vinterstue tilknyttet boligens nordside. Den grenser til regulert veg som ikke er bygd enda.

Reguleringsplanen er fra 1991, noe som kan tyde på at vegen som er regulert ikke har en særlig funksjon for området i dag eller i nær framtid.

Vi aksepterer at kommunen gir dispensasjon fra regulert byggegrense for godkjenning av vinterstue som vist i situasjonsplanen.»

### **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.

Tiltak ligger innenfor boligformål i reguleringsplan og kommuneplan. Det er et grønt belte 35 m bredt mellom boligformål og sjø. Eiendommen er en utbygd boligeiendom. Kommunen kan ikke se at hensyn til natur, landskap og friluftsliv blir nevneverdig berørt av omsøkt tiltak som alle er plassert i nær tilknytning til bolig og et godt stykke fra sjøen. Nærmeste tiltak er drivhus som er plassert 11 m fra offentlig friområde. Det vil fortsatt være tilstrekkelig og god mulighet for tilgang til strandsone på grunn av dette grønne belte.

Omsøkt tiltak vil gi utnyttingsgrad 19,8 %, som er innenfor reguleringsplanen. Som Statsforvalter skriver så er utnyttingsgrad også med på å begrense utbygging i strandsonen, og med tiltak innenfor tillatt utnyttingsgrad kan ikke kommunen se at strandsonen blir utsatt for noe større inngrep enn det som er planlagt.

Med bolig plassert nordøst på eiendommen så er det naturlig at det bygges mot sjø, og kommunen mener at omsøkte tiltak er små i omfang, og at bolig ikke vil bli noe mer ruvende enn allerede eksisterende situasjon. Det er stort sett utbygd langs hele sjølinjen og kommunen mener at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt for regulert byggegrense mot vei: Hensyn bak bestemmelsen er i hovedsak å ivareta trafiksikkerhet, sikre areal til vedlikehold og evt. utvidelse av veg/fortau.

Regulert vei er ikke opparbeidet og plan er fra 1991. Det ligger en ubebygde tomt som vil ha denne veien som atkomst, men tiltak er redusert til å ha avstand 1 m fra formålsgrense vei slik at hvis/når vei blir opparbeidet så vil trafiksikkerhetshensyn/muligheter for utvidelse være ivaretatt i tilstrekkelig grad, friskt i kurve vil være tilfredsstillende i dette tilfellet med begrenset trafikk, dispensasjon kan gis.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt: Kommunen vurderer at det er lite ulemper knyttet til omsøkt tiltak da det ikke berører strandsonen i nevneverdig grad. Det endrer ikke på den allerede privatiserte delen av området. Drivhuset strekker det bebygde området noe lenger ut enn eksisterende bebyggelse, men tiltaket er så lite at kommunen mener at dispensasjon kan gis. Videre er tilbygg i nord redusert fra eksisterende situasjon, og da med avstand 1 m fra formålsgrense vei. Fordelen ved å gi dispensasjon er at man får en bedre utnyttelse av uteområder.

### 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

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:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
3.10.4-2022 - Til- og påbygg/ombygging/annet <50kvm	5200	1	5200
3.12.4-2022 - Dispensasjon fra byggegrense mot veg eller sjø på bebygd eiendom som er regulert til bebyggelse og som ikke krever uttalelse fra andre myndigheter	5600	1	5600
3.18.1-2022 - Alle andre søknadspliktige tiltak, og mangelbrev - Medgått tid - pr påbegynt time	1050	1	1050
3.10.10-2022 - For de første 0-100 m2 per m2 BRA	165	12	1980
3.12.2-2022 - Dispensasjon fra: Plankrav, byggeforbud §1-8 eller kommuneplan. 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>28830</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.
- 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.
- Det må utføres intern kvalitetssikring slik at tiltaket ikke er i strid med pbl eller vedtak i medhold av loven.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen, både av den opphavlige og den nye tiltakshaveren.

### **Kommunen gjør særlig oppmerksom på**

- Takutspring og taknedløp må holdes inne på egen eiendom. Takvann og overflatevann skal ikke ledes inn på naboeiendom eller ut i offentlig veg.
- Krav til rømningsveier skal ivaretas i samsvar med TEK § 11-14.

Listen er ikke uttømmende. Tiltakshaver og ansvarlige foretak er ansvarlige for at tiltaket blir utført i tråd med gjeldende regelverk.

### **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. 696/23.

Med hilsen

Silvia May Stange  
areal- og byggesakssjef

Birthe Smistad  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

### **Kopi til:**

Bente Goa Fagerheim	Vormedalsvegen 157	5542	KARMSUND
Rogaland fylkeskommune	Postboks 130 Sentrum	4001	STAVANGER
Statsforvaltaren i Rogaland	Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER

### **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.