



Bygg-Start As  
Hovedgaten 68B  
4250 KOPERVIK

Dato: 19.06.2023  
Dokumentnummer: 23/1655-4  
Saksbehandler: Birthe Smistad

## Tillatelse til tiltak - Tilbygg til bolig og frittstående veksthus - gnr. 51 bnr. 17 - Beiningen 16

<b>Adresse</b> Beiningen 16	<b>Gårdsnr.</b> 51	<b>Bruksnr.</b> 17	<b>Festenr.</b>	<b>Seksjonsnr.</b>
<b>Ansvarlig søker</b> Bygg-Start As Hovedgaten 68B 4250 KOPERVIK	<b>Tiltakshaver</b> Kjell Pedersen Consul S. Bergesens V. 118 4016 STAVANGER			
<b>Type tiltak/bygning</b>				
Nybygg og tilbygg / frittstående veksthus og tilbygg til bolig				

### Vedtak

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

Dispensasjon fra fra samme lovs § 1-8 og 11-6, rettsvirkning av kommuneplan, herunder formål LNF, er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Frittstående veksthus
- Tilbygg til bolig

### Vilkår

- Tilbygg skal ha vinduer i tre, hvitmalt kledning og skifer på taket.

Kommunen godkjenner Kjell Pedersen for ansvarsrett som selvbygger for arbeider på egen bolig. Det er sannsynliggjort at arbeidet vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i pbl., jf. SAK10 § 6-8.

### Søknad og saksopplysninger

Søknad om tillatelse til tiltak.

<b>Adresse</b> Beiningen 16	<b>Gårdsnr.</b> 51	<b>Bruksnr.</b> 17
<b>Bebygd areal (BYA) bolig</b>	82 m <sup>2</sup>	
<b>Antall etasjer</b>	3	
<b>Takform</b>	Saltak	
<b>Bebygd areal (BYA) tilbygg</b>	27 m <sup>2</sup>	
<b>Antall etasjer</b>	3	
<b>Takform</b>	Saltak	
<b>Bebygd areal (BYA) veksthus</b>	13 m <sup>2</sup>	
<b>Takform</b>	Saltak	
<b>Grad av utnyttelse</b>	122,5 m <sup>2</sup>	

### Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 21. februar 2023 med journaldato 22. februar 2023.

### Søknad om ansvarsrett som selvbygger

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Bygg-Start As	SØK Hele tiltaket	1
Kjell Pedersen, selvbygger	PRO Ansvar jf. søknad	1
Kjell Pedersen, selvbygger	UTF Ansvar jf. søknad	1
Byggkontroll Vest as	Kontroll jf. søknad	1

### Plangrunnlag

- Planstype: kommuneplan
- Planformål: LNF
- Utnyttingsgrad: 200 m<sup>2</sup>

### Avstander

- Avstand til nabogrense: 6,5 m
- Avstand til nærmeste bygning: 26 m
- Avstand til midten av vei: 48 m

### Lokalisering og høydeplassing

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 og fastsatt høyde.
- Ingen deler av tiltaket skal komme nærmere offentlig vann- eller avløpsledning eller gassledning enn 4,0 m. Ved tvil må kommunen kontaktes.

### Unntak fra enkelte bygningstekniske krav

Det følger av pbl. § 31-4 at kommunen kan gi tillatelse til ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å oppfylle tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, så sant ombyggingen er forsvarlig.

Kommune finner at eksisterende bygg er i forsvarlig stand og at tilbygg til bolig ikke vil kreve en oppgradering av eksisterende bygg iht. til dagens tekniske krav.

### 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 pbl. § 1-8 og formål LNF. Kommunen behandler pbl. § 1-8 og formål LNF under ett da de i all hovedsak begrunnes ut ifra samme hensyn.
- Søkerens begrunnelse:

Utdrag.

*«Tilbygget til boligen vi søker om vil bl.a. gi oss nytt soverom med tilhørende bad som vil sikre oss bevegelsesfrihet, også ved bruk av rullestol, og gjøre det mulig for oss å bruke boligen uavhengig av helseutfordringer som nedsatt førlighet. Vi legger til rette for en fremtidig heis mellom etasjene fra kjeller via hovedplan til loftplan. Ved en negativ utvikling av helsen vil vi da kunne installere en heis umiddelbart.*

*Tilbygget er i tillegg til beskrevne intensjoner om fortsatt bruk ved redusert helse/førlighet også plassert slik at det ivaretar hensynet til strandsonen på best mulig måte. Tilbygget er begrenset i størrelse og plassert på boligens vestre fasade som er vendt bort fra sjøen. Mønehøyde er ikke høyere enn eksisterende mønehøyde på boligen, på denne måten er tilbygget skjult bak eksisterende bolig og ikke synlig sett fra sjøsiden. Avstanden fra tilbygg til sjø er ca. 65 m og endrer ikke på situasjonen i 100 m beltet mellom bolig og sjø.*

*Mor i familien er lidenskapelig interessert i hage, planter og da særlig nyttevekster. Til tider er værforholdene ytterst mot Boknafjorden utfordrende for den slag aktiviteter. Vi fikk derfor satt opp et mindre veksthus for noen år siden for at mor kan fortsette å dyrke nyttevekster i mindre skala. [...]*

*Veksthuset er valgt pga. sitt arkitektoniske sammenfall med eiendommen for øvrig og ble innkjøpt fra England og satt opp av et lokalt murerfirma. Veksthuset areal er kun 13 m<sup>2</sup> [...] med en avstand på ca 45 m fra sjø vil ikke kunne sees fra sjøen da det er noen knauser som ligger mellom hagen og sjøen. Avstanden på 45 m fra sjøen gjør at veksthuset heller ikke er til hinder for den frie ferdselen i strandsonen, det vil ikke en gang være synlig for de som ferdes i strandsonen. Arealformålet i kommuneplanen er LNF område og et frittstående veksthus bryter på ingen måte med landbruks interesser.»*

- Uttale fra sektormyndigheter:

Kommunens landbruksavdeling har ingen innvendinger til omsøkte tilbygg til bolig på gnr. 51, bnr. 17.

Kommuneantikvaren har hatt saken til uttale: «Beiningen er markert som et viktig kulturlandskap og et viktig kulturmiljø i kommunedelplan for kulturminner. Innenfor området er det viktig at tiltak utformes slik at de er tilpasset landskapet og bygningsmiljøet. Kommuneantikvaren mener foreslått tilbygg er relativt hensynsfullt utformet. Dette tilpasser seg ytterligere ved bruk av tilpassede vinduer med tradisjonell utforming og samme type kledning som på huset. Det bør stilles krav om vinduer i tre, hvitmalt kledning og skifer på taket for at tilbygget skal gli godt inn i det omkringliggende miljøet. Kommuneantikvaren har ingen kommentarer til veksthuset.»

Statsforvalteren i Rogaland har hatt saken til uttale: «Tilbygget til boligen er begrenset i størrelse og plasseres vekk fra sjø. Veksthuset plasseres innenfor område som har et tydelige hagepreg, som i seg selv ikke vil være naturlig for allmennheten å ferdes i. Området mellom hagen og sjøen har flere større trær og busker, før man går over i svaberg. Vi vurderer at veksthusets plassering og størrelse ikke vil medføre en større privatisering enn det hagen i dag allerede representerer. Tiltakene slik de er beskrevet i oversendelsen vil i etter vår vurdering ikke komme i vesentlig konflikt med hensynene som ivaretas gjennom plan- og bygningsloven § 1-8.»

Rogaland fylkeskommune har hatt saken til uttale, men det er ikke kommet noen merknader innen fristen.

## 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: 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.

De generelle hensyn bak at et område avsettes til LNF-formål er å ivareta landbruksproduksjon og /eller sikre naturområder med spesielle naturkvaliteter og/eller spesiell betydning for friluftslivet. (Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygget, eller bare bebygget i tilknytning til landbruket og for bruk av området til friluftsliv.)

Avstand til sjø er henholdsvis 45 og 65 m for de to tiltakene. Med kupert terreng i tillegg er ikke tiltak synlig fra sjø. Tilbygg er videre plassert vekk fra sjøen, på baksiden av huset. Dette er en bebygd boligeiendom i LNF, men på grunn av dens størrelse er den ikke innbefattet av kommuneplan pkt. 9.1 b. Hadde eiendom vært mindre enn 1,5 daa er disse to tiltak noe som gjennom søknad ville vært tillatt på LNF eiendom.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt: Kommunen kan ikke vektlegge personlige fordeler. Det er likevel fordeler knyttet til økt bruk og forlenget bruk av bolig i tillegg til at veksthus kan sees på som et miljøtiltak.

### Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at vilkårene for dispensasjon 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.

### Miljømessige konsekvenser

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
3.10.5 - Til- og påbygg/ ombygging annet > 50kvm	7550	1	7550
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
3.12.5 - Fravik fra teknisk forskrift	3000	1	3000
3.16.1 - Søknad om ansvar - Selvbygger	2600	1	2600

<b>Totalt gebyr å betale</b>	<b>28750</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.

## 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. 809/23.

Med hilsen

Silvia May Stange  
areal- og byggesakssjef

Birthe Smistad  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

### Mottaker:

Kjell Pedersen	Consul S. Bergesens V. 118	4016	STAVANGER
----------------	----------------------------	------	-----------

### Kopi til:

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 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.