



Espen Skare

Dato:

28.06.2023

Revurvegen 25

Dokumentnummer: 23/917-5

4250 KOPERVIK

Deres referanse:

Saksbehandler: Karl Inge Stumo

Tillatelse til tiltak - Frittstående garasje, gjerder, levegger, tilbygg til bolig, terrasse og hagestue - gnr. 71 bnr. 41 - Revurvegen 25

Adresse Revurvegen 25	Gårdsnr. 71	Bruksnr. 41	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Espen Skare Revurvegen 25 4250 KOPERVIK	Tiltakshaver Espen Skare Revurvegen 25 4250 KOPERVIK			
Type tiltak/bygning / Garasje, levegg/gjerde,hagestue, tilbygg mm				

Vedtak

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

Dispensasjon fra Pbl §11-6 «Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel» §8.1 jf bygging nærmere sjø enn 50 meter i kommuneplanens boligområde samt fra Pbl §29-4 for bygging nærmere grense enn 4 meter er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

Garasje, levegg/gjerde, tilbygg , hagestue, veranda/terrasse mm

Det foreligger merknad til søknaden, merknad er delvis ivaretatt av tiltakshaver.

Kommunen godkjenner Espen Skare 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.

Vilkår

- Krav stilt av VAR-avdelingen vedrørende utførelse nær kommunal ledning må ivaretas
- Tilbygg må brannsikres jf TEK for bygningsdel nærmere grense enn 4 meter
- Glassgjerde mot sjø må erstattes med annet materiale eller utforming eventuelt på andre måter tilpasses uttale fra Statsforvalter (vedlagt).

Søknad og saksopplysninger

Adresse Revurvegen 25	Gårdsnr. 71	Bruksnr. 41
Bebygd areal (BYA)	Tilbygg: 12 kvm Garasje: 45 kvm Hagestue: 19 kvm	
Bruksareal (BRA)	Tilbygg: 10 kvm Garasje:41 kvm Hagestue: 16 kvm	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 22.01.2023.

Søknad om ansvarsrett som selvbygger

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Espen Skare	SØK Hele tiltaket PRO Ansvar jf. søknad UTF Ansvar jf. søknad	

Plangrunnlag

- Platype: kommuneplan
- Planformål: Bolig
- Utnyttingsgrad: 40% omsøkt 35%

Lokalisering og høydeplassing

- Minste avstand til nabogrense skal være 0 meter (mur/gjerde) 1m hagestue ca 2.5m tilbygg.
- Det foreligger avstandserklæringer fra gbnr. 71 og gbnr. 4 Avstandserklæringer bør tinglyses.

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.



Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med reglene i pbl § 21-3. Det er merknad fra nabo Gnr. 71, bnr. 21

Merknad:

Merknad er omfattende og vedlagt i sin helhet. Nabo anfører hovedsakelig at:

- Gjerde mot nabo må vedlikeholdes fra egen eiendom eventuelt være vedlikeholdsfritt
- Gjerde/levegg/hagestue vil ta utsikt
- Hagestue bør reduseres i størrelse og trekkes lenger inn på tomten fra nabo og sjø

Tilsvar fra tiltakshaver:

Tilsvar fra tiltakshaver er også omfattende og vedlagt i sin helhet. Tiltakshaver redegjør for valg av plassering og utforming av tiltakene. Tiltakshaver reduserer høyde på hagestue med 20cm men endrer ikke plassering. Gjerde skal oppføres i vedlikeholdsfritt materiale.

Kommunens kommentar:

Merknad og tilsvar til merknad omhandler i stor grad hvorvidt søknad er søknadspliktige og henvisninger til tidligere byggesak på naboeiendom bnr. 21, samt andre forhold som ikke anses relevante nå som det foreligger en konkret søknad. Når det gjelder søknadsplikt vil kommunen gjøre oppmerksom på at innenfor 50 meter til sjø i kommuneplanens boligområder er som hovedregel alle tiltak søknadspliktige, alle omsøkte tiltak er å anse som søknadspliktige.

Saksbehandler har vurdert tiltakene (størrelse, høyde og plassering) opp mot merknad. Tiltakene vil ta noe utsikt mot vest/nordvest men etter kommunens vurdering vil ikke dette medføre ulemper utover det en må påregne i et etablert boligområde. Plasseringen er også vurdert konkret for hagestue ihht Pbl §29-4.b og vurdert å være i samsvar med denne.

Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med kommuneplanens bestemmelse §8.1 om byggeforbud nærmere sjø enn 50m i kommuneplanens boligområder . Deler av tiltaket er i strid med Pbl §29-4 om minst 4m avstand til nabogrense.
- Uttale fra sektormyndigheter:
Søknad er oversendt Fylkeskommunen i Rogaland og Statsforvalter-Statsforvalteren har kommet med uttale og er ikke negativ til dispensasjon.

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.

Søkers begrunnelse- avstand til sjø:

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 byggeforbud 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 byggeforbud 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 bebygde boligområde, og det er på begge sider av eiendommen bebyggelse med samme avstand til sjø som omsøkte tiltak jf sitplan (over) 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.



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. Samfunnsmessig er det en fordel at eksisterende og bebygde boligarealer utnyttes best mulig for å redusere presset på arealer som ikke er bebyggt/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 er fordelene klart større enn ulempene.

Tiltakshavers begrunnelse jf Pbl §29-4:

Etter «Plan- og bygningsloven» (pbl) § 19-1 «Søknad om dispensasjoner» søkes det herved om dispensasjon fra pbl § 29-4 «Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense» og kravet til 4 meter avstand til nabogrense for tilbygg og terrasse.

Omsøkt terrasse oppført i tråd med oversendte planer vil medføre at korteste avstand mellom terrassen og nabogrense til eiendom gnr/bnr 71/43 blir på \approx 2 meter, og til naboeiendom gnr/bnr 71/42 \approx 3 meter. Denne terrassen har tidligere vært søkt om i sak 12/2199-12, men grunnet endringer i planer underveis som medførte behov for ny søknad så ble denne trukket i forbindelse med ferdigattest for sak 12/2199-12. Ifm sak 12/2199-12 så ble det fylt ut en avstandserklæring mellom undertegnede og Per Arvid Larsen (eier av 71/43). Etter at Per Arvid Larsen gikk bort så har ingen arvinger ønsket å overta boet, og prosessen er nå i gang med å opprette et offentlig bo. Det er derfor p.t. ingen som står som eier av 71/43. Det er fylt ut avstandserklæring mellom undertegnede og eiere av gnr/bnr 71/42.

Når det gjelder forholdet til «Kommuneplanenes arealdel» og 50 meter grensen til sjø, så er avstanden til den delen av terrassen som er lengst borte fra sjøen ca 49 meter og det er derfor behov for dispensasjon til dette avstandskravet også.

Da terrassen er av samme størrelse og form som i sak 12/2199-12 og har samme plassering, så anses det fra undertegnede side som en formalsak at det gis dispensasjon for terrassen i denne forbindelsen også.

Omsøkt tilbygg oppført i tråd med oversendte planer vil medføre at korteste avstand mellom tilbygget og nabogrense til eiendom gnr/bnr 71/42 blir på 2,5 meter. Tilbygget er en walk-in garderobe til hoved soverommet til eksisterende bolig, og vil følgelig ikke medføre noen sjenanse eller ulempe for nabo i sør. Undertegnede vil påta seg ansvar med brannsikring av tilbygget for å veie opp for at det gis dispensasjon for avstand på 4 meter til nabogrense.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt jf Pbl 29-4:

Hensyn bak bestemmelsen er i hovedsak å ivareta brannvern hensyn, og å sikre lys/luft mellom bygg og en viss avstand mellom bygninger. Tiltakene som kommer nærmere grensen er en veranda og et mindre tilbygg. Tilbygget kommer ikke nærmere grense enn dagens bolig. Hensynene bak bestemmelsen anses ikke vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt jf Pbl §29-4:

Ulempene ved dispensasjon fra avstandskrav er i hovedsak begrensninger på nabos eiendom og redusert sol, utsikt eller lignende. Det er tidligere gitt avstandserklæring for deler av samme tiltak men denne er ikke lenger gyldig. Ulempene anses som svært små, tiltakene (del av veranda og ca 5kvm av tilbygg) som kommer nærmere grensen enn 4 meter er av begrenset omfang (se utsnitt tegning under) . Tiltakshaver brannsikrer ihht TEK slik at tiltakene ikke begrenser mulighet for utnyttelse av naboeiendommen. Fordelene er tiltakshaver som får utnyttet eiendommen på en god måte og får en helhetlig løsning på veranda/terrasse mot sør. Fordelene anses klart større enn ulempene.



Del av veranda midt på bildet og ca 1/3 av tilbygg til høyre kommer nærmere grense enn 4 meter.

Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til kravene i Pbl §19-1 er ivaretatt og dispensasjoner gis.

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
3.10.5 - 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
Totalt gebyr å betale- pga overskredet saksbehandlingstid påløper det ikke gebyr			0

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. 871/23.

Med hilsen

Silvia May Stange
areal- og byggesakssjef

Karl Inge Stumo
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Jan Ståle Lund	Revurvegen 19	4250	Kopervik
Statsforvaltaren i Rogaland	Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER

Vedlegg:

Gnr. 71, bnr. 41 - Frittstående garasje, gjerder, levegger, tilbygg, terrasse og frittliggende hagestue - Revurvegen 25
Opplysninger om tiltakets ytre rammer
Søknad om dispensasjoner
Kommentarer til nabomerknader
Svar på nabovarsel - Jan Ståle Lund

Vedlegg:

Svar på nabovarsel - Jan Ståle Lund, innsigelser til tiltak

Situasjonskart med forklaringer

Garasje - 3D sett fra S

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.