



Hus28 AS

Dato: 29.06.2023

Norevegen 14

Dokumentnummer: 20/5374-16

5542 KARMSUND

Deres referanse:

Saksbehandler: Karl Inge Stumo

Endringsvedtak - Nybygg naustbygg - Bygg nord - gnr. 140 bnr. 303 - Osnesbakken**TILLATELSE TIL ENDRING**

etter Plan- og bygningsloven § 20-3

Tillatelsen det søkes om avvik eller endring fra	
JP ID: 20/5374-4	Dato: 16.12.2020

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Osnesbakken	140	303		
Tiltakshaver Sørvik Prosjekt AS Stølsvegen 18 4260 TORVASTAD				
Delegert saksnummer: 895/23				
Endringens art Utvidelse med 4 naust og 3 boder samt mindre endring plassering tidligere godkjente naust				

Vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven § 20-3 godkjennes søknaden, med;

- Tegninger og situasjonsplan, mottatt dato: 11.05.2023

Endringen gjelder:

Utvidelse med 4 naust og 3 boder mindre endret plassering godkjente naust (søknad om wc i naust er trukket)

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis dispensasjon fra samme lovs 12-4 «Rettsvirkning av reguleringsplan» jf gesimshøyde. Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at dispensasjon er gitt, faller dispensasjonen bort.

Vilkår i tillatelsen av 16.12.2020 gjelder også for endringsvedtaket.

Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, brukstillatelse og ferdigattest.

Det foreligger merknad fra nabo, merknad anses ivaretatt av søker.

Sektor areal og byggesak behandler denne sak etter myndighet tildelt sektoren.

Ansvar og kontroll

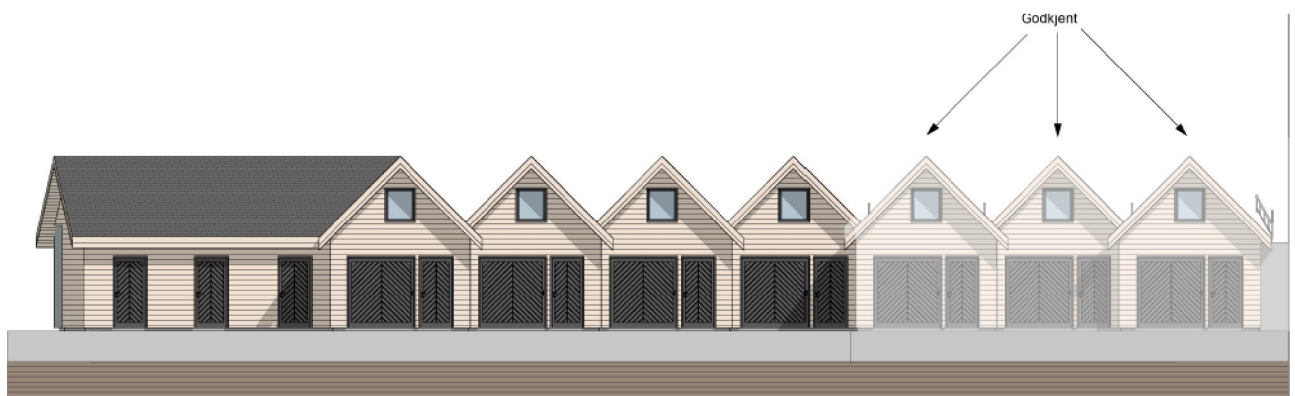
Det vises til innlevert gjennomføringsplan for prosjektering og utførelse.

Opplysninger om byggesaken

Arealplan

Regulering : R467
Formål : Naust
Gesimshøyde : 2.5m omsøkt ca 3m

I søknad:



Naust m/boder

Bebygd grunnflate : 114 (naust) + 40 (boder) kvm
Bruksareal : 106 (naust) + 34 (boder) kvm
Takform/vinkel : Saltak/ 45 (naust) 38 (boder)

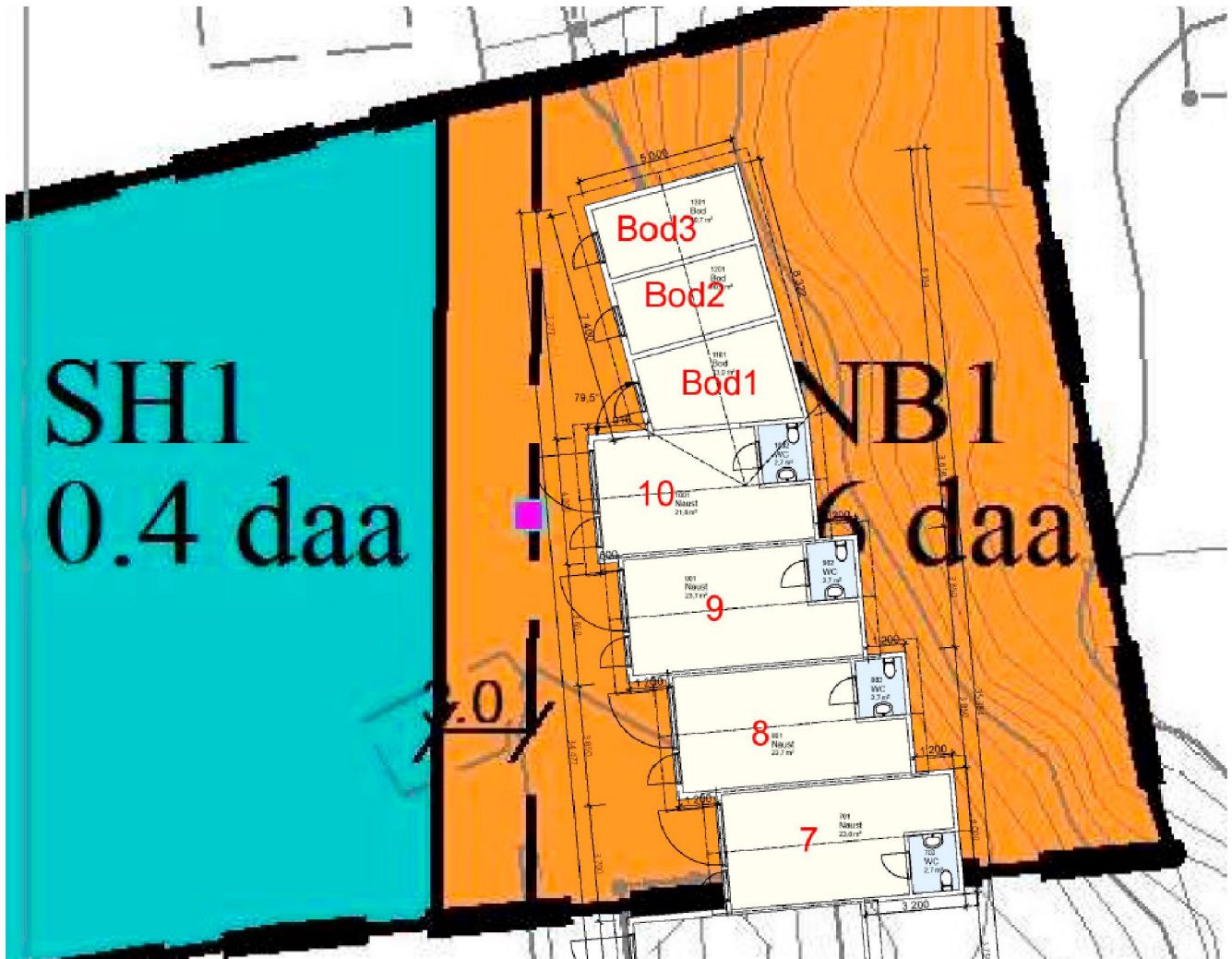
Avstand

Nabogrense : 4m

Beliggenhet og sokkelhøyde

Høyde gulv settes til kote + 2.5moh.

Dette tiltak krever ikke utstikking av beliggenhet i plan og høyde, forutsatt at nøyaktig trasé for grense mot nabo er kjent da dette er et tilbygg til tidligere godkjent bygg.



Sit.kart og plan (obs-wcer er trukket fra søknaden)

Nabomerknader

Det foreligger merknad fra en av eierne av Gnr. 140 bnr. 283:

Det vises til punkt 1 under "Det søkes om følgende endringer":

1) De tre godkjente naustene flyttes 0,5 m mot øst. Rett forskyvning mellom naustene vises på situasjonsplanen.

Kommentar: Skal murene som allerede er på plass da rives? Disse tre er allerede satt opp. Kritisk til at det er blitt gjort før nabovarselets utløp.

Det stilles også spørsmål og kritikk til kveldsarbeid og mye støy. Kan arbeidstiden begrenses til 8 timer på dagtid, slik vi som bor i nærområdet kan få nyte ettermiddager og kvelder uten støy fra byggearbeidet?

Det er også mye støv og skit som ligger igjen på veien etter lastebilkjøring. Dette virvles opp og legger seg på biler og vinduer på hus i nærheten.

Vi ønsker en fremdriftplan for byggearbeidet tilsendt.

Søkers tilbakemelding:

Høybakk har, slik vi tolker det, ingen merknader til forhold det søkes om.

Hun påpeker at forskaling er i gang på naust som er godkjent. Utførende har satt i gang med forskaling for egen risiko ved en misforståelse.

Videre påpeker Høybakk ulemper hun har hatt med anleggsarbeidet. Tiltakshaver er i dialog med Høybakk om dette.

Kommunens kommentar:

Arbeidstid/støving etc. omfattes ikke av kommunens ansvarsområde, men kommunen noterer at søker opplyser at de går i dialog med nabo og oppfordrer til å ha god dialog for en positiv byggeprosess.

Angående oppstart av arbeider- selv om det er gitt igangsetting for et tiltak, skal arbeidet stoppes når det søkes om endringer, dette har søker hatt dialog med kommunen om tidligere jf. også endringsvedtak i annen sak på samme eiendom 3.5.2023.

Dispensasjoner

Tiltaket er i strid med planens bestemmelse om maks gesimshøyde og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Det er også søkt dispensasjon fra Pbl §1-8 for bygging i strandsonen, men denne delen av reguleringsplanen har byggegrense mot sjø og endringen utløser dermed ikke krav til dispensasjon.

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:

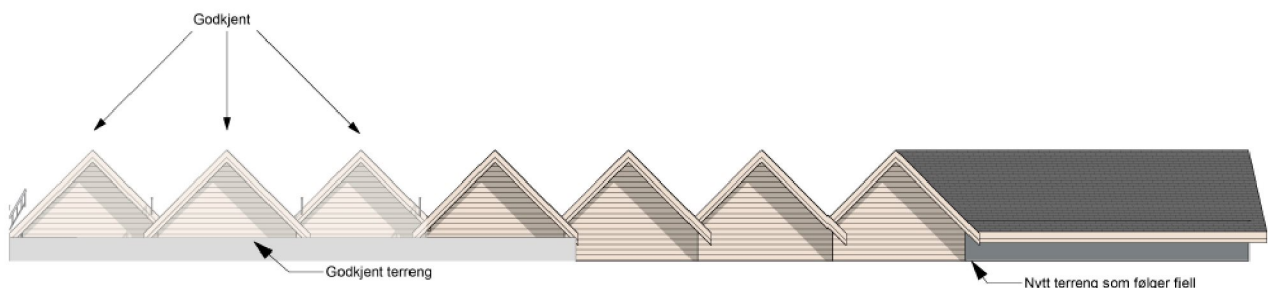
Det er tidligere gitt dispensasjon til gesimshøyde 3,0 m for de tre naustene som er godkjent i bygg nord samt for de tre naustene i bygg sør. Gesimshøyde 3,0 m ønskes på grunn av høydeforskjellen på tomte. Mønehøyden er langt under tillatt gjennomsnittlig mønehøyde i kommuneplanen på 5,0 m.

Vurdering av om hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelser om gesimshøyde er hovedsakelig at estetiske hensyn ivaretas og at byggene ikke blir for dominerende. Gesimshøyden heves til 3,0 for at naustene skal kunne plasseres inn i terrenget i bakkant, dette gir en lav gjennomsnittlig mønehøyde på ca. 4 m (kommuneplanens naustbestemmelser tillater opp til 5,0 m gjennomsnittlig mønehøyde. Hensynet bak bestemmelsen eller lovens formålsbestemmelse anses ikke vesentlig tilsidesatt da valgt løsning ivaretar intensjonen bak bestemmelsen på en god måte.

Vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

Ulempene ved dispensasjon er i hovedsak presedens. Ulempene anses som små da dispensasjoner skal vurderes konkret og valgt løsning med plassering inn i terreng gir naust som fra sjø vil gi en estetisk mindre effekt enn naust med lavere gesimshøyde som plasseres lenger ut mot sjø. Fordelene ved dispensasjon er at naustene tilpasses terrenget i større grad.



I:100 Fasade Øst

Naustene fra «baksiden», som tydelig illustrerer behovet for noe høyere gesimshøyde.

Det er i reguleringsplan stilt krav til at naustene skal bygges i rekker som ikke skal være parallelle, å tilfredsstille dette kravet samtidig med kravet om gesimshøyde ville gitt en dårligere løsning med naust som ville gitt et betydelig større «avtrykk» mot sjø.

Visuelle kvaliteter

Lovens krav anses ivaretatt.

Vurdering og konklusjon

Omsøkte endring godkjennes og nødvendig dispensasjon gis.

Varighet og klageadgang

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken. Ønskes tiltaket endret, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen må være godkjent før den gjennomføres.

Klagefristen er tre uker

Tillatelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av parter i saken. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

sektor areal- og byggesak har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 895/23.

Med hilsen

Silvia May Stange
areal- og byggesakssjef

Karl Inge Stumo
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Nina Høybakk	Osnebakken 5a	4260	Torvastad
Sørvik Prosjekt AS	Stølsvegen 18	4260	TORVASTAD

Vedlegg:

Situasjonsplan regulering
Fasade nord og vest

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.
Retten 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.