



Asbjørn Sund  
Postboks 35  
4299 AVALDSNES

Dato: 11.09.2023  
Dokumentnummer: 23/5412-3  
Deres referanse:  
Saksbehandler: Ingvill Granodd

## Tillatelse til tiltak - Reparasjon av tak, ny hevet takkonstruksjon - gnr. 146 bnr. 13 - Bøvegen 6

<b>Adresse</b> Bøvegen 6	<b>Gårdsnr.</b> 146	<b>Bruksnr.</b> 13	<b>Festenr.</b>	<b>Seksjonsnr.</b>
<b>Tiltakshaver</b> Asbjørn Sund Postboks 35 4299 AVALDSNES				
<b>Type tiltak/bygning</b> Endring / Endring av takkonstruksjon				

### Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Dispensasjon fra byggeforbud i strandsonen er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2. Det knyttes vilkår til dispensasjonen.

Følgende tiltak er godkjent:

- Ny takkonstruksjon/heving av tak på eldhus/garasje.

### Vilkår

- Huset skal males/kalkes hvitt.
- Originale bygningsdeler i eldhusets hovedetasje skal beholdes/restaureres.

### Søknad og saksopplysninger

<b>Adresse</b> Bøvegen 6	<b>Gårdsnr.</b> 146	<b>Bruksnr.</b> 13
<b>Bebygd areal (BYA)</b>	0 m <sup>2</sup>	
<b>Bruksareal (BRA)</b>	0 m <sup>2</sup>	
<b>Vann</b>	Det skal ikke installeres vann	
<b>Kloakk</b>	Det skal ikke installeres vannklosett	

## Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon med journaldato 7. juni 2023.

### Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan
- Planformål: Bolig
- Mønehøyde: 5 m, omsøkt 5 m
- Takform: Saltak

### Lokalisering

- Minste avstand til nabogrense skal være 7,4 meter.

Dette tiltaket krever ikke utstikking av plassering.

- Tiltaket skal plasseres i samsvar med godkjent situasjonskart.

### 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 byggeforbudet i 100m-beltet langs sjø.
- Søkerens begrunnelse:  
*«På vår eiendom er det et eldre uthus/eldhus med et tilbygg inneholdende garasje. Bygningen har en lav innvendig takhøyde og takkonstruksjonen er i en svært dårlig forfatning og må gjøres noe med for at ikke hele eller deler av taket raser sammen ved eventuelt store snømengder eller ekstra kraftig vind fra en uheldig vindretning.  
Bygningen er sefrak merket og vi har derfor hatt kontakt med kommuneantikvar for å sjekke dette litt ut. Vi fikk opplyst at bygningen var i kategori C i sefrak registeret og vi forstod det slik at dette da var av lav verneverdi. Vi er allikevel interessert i å beholde bygningen i den form og det uttrykk det har i dag med ny og hevet takkonstruksjon for å oppnå bedre takhøyde og økt anvendelse.  
Det er reguleringsplan 401 Nordbø - Bø som er gjeldende, og den viser ikke byggelinje mot sjø. Hele vår tomt ligger i 100 m beltet fra sjø. Arealformålet på tomten er todelt mellom bolig areal og friområde. Bolig og bygningen vi søker om å utføre reparasjon på er begge plassert i bolig formål. Bygningen vil ikke få endret areal/BYA og ny hevet takkonstruksjon vil være innenfor kommuneplanens forskrifter om høyde inntil 5 m og BYA inntil 50 m2.  
Sett fra sjøen/Karmsundet vil ikke bygningen med ny takkonstruksjon endre på dagens situasjon da plasseringen er uendret og bakenforliggende terreng er stigende slik at hevet tak ikke vil skape silhuett.  
Vi kan ikke se at tiltaket vi søker om vil endre på dagens situasjon eller påvirke den frie ferdselen i strandsonen. Det er også regulert adkomst fra Bøvegen til friområdet som sikrer tilgang til friområdet langs sjøen.»*
- Uttale fra sektormyndigheter:  
Kommuneantikvar har gitt følgende uttalelse:  
*«Eldhuset er registrert i Sefrak med byggeår/kode 184 (siste kvartal av 1800-tallet) I evalueringsregisteret er eldhuset vurdert til å ha lav verneverdi, kategori C. Kommuneantikvaren har ingen kommentarer til den omsøkte endringen.»*

Rogaland fylkeskommune, kulturvernsektoren, er forelagt søknaden, men har ikke gitt uttalelse.

### 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.

Eldhuset/garasjen ligger lenger fra sjøen enn boligen, og delvis bak denne. Selv med hevet takhøyde vil eldhuset/garasjen være underordnet boligen, både i størrelse og høyde. Tiltaket vil ikke medføre noen endring i bebyggelsesstruktur eller opplevelsen av eiendommen eller området som helhet. Terrenget skal ikke endres.

Eiendommen er regulert til bolig og det er avsatt friområde langs sjøen. En heving av taket på eksisterende uthus har ingen betydning for friluftsliv, naturmangfold eller allmenn tilkomst til sjøen.

En endring av eldhuset, som ikke innebærer tilbakeføring til opprinnelig utførelse, er et tap av historiske verdier. Det er imidlertid ikke regulert til bevaring. Kommuneantikvar har ingen innvendinger til søknaden og fylkeskommunen har ikke svart på forespørsel. Eldhuset er allerede sterkt endret gjennom tilbygg av garasje og endring av taktekking m.m. Bevaring av dette eldhuset er derfor ikke vurdert som viktig i dette tilfellet.

På denne bakgrunn vurderer kommunen at hensynene bak bestemmelsen ikke settes til side og dispensasjon kan gis.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Fordelen for tiltakshaver er at det blir større høyde på loftet i eldhuset/garasjen. Lagerbehovet blir dekket, og bygningen blir mer anvendelig. Nødvendig reparasjon av taket vil bety større nytte av kostnaden ved at taket heves. Eldhusets førsteetasje og plassering vil bli beholdt. Noe historikk bevares.

Ulempen er at bygningen bli ytterligere endret, og mister mer og mer av opprinnelige bygningsdeler og utseende. Verdien av bygningen for kulturmiljøet blir stadig mindre. Eldhuset er imidlertid vurdert av kulturvernmyndighetene å ha lav verdi.

Fordelene vurderes derfor å være større enn ulempene og dispensasjon kan derfor gis.

### **Samlet vurdering**

Kommunen kan gi dispensasjon ettersom vilkårene i kulepunkt en og to er oppfylt.

Kommunen mener at en heving av taket på dette eldhuset/garasjen ikke innebærer presedens for inngripende tiltak i strandsonen, da den ligger tilbaketrasket og i regulert og bebygget boligområde.

Tiltaket innebærer et visst tap av kulturmiljø og for å bøte på dette knyttes det følgende vilkår til tiltaket:

- Huset skal males/kalkes hvitt.
- Originale bygningsdeler i hovedetasje på eldhuset skal beholdes eller kopieres.

Med bakgrunn i utredningen og vilkårene over gir Karmøy kommune dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen.





### **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**

Se dispensasjonsvurderingen og vilkår knyttet til dispensasjonen.

### **Gebyr**

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

<b>3.9.6 - § 20-4 e. Andre mindre tiltak</b>	<b>3830</b>	<b>1</b>	<b>3830</b>
3.12.4 - Dispensasjon fra byggegrense mot veg eller sjø på bebygd eiendom som er regulert til bebyggelse og som ikke krever uttalelse fra andre myndigheter	5700	1	5700

<b>Totalt gebyr å betale</b>			<b>9530</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. § 21-10.
- 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, sjetted ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 1285/23.

Med hilsen

Silvia May Stange  
areal- og byggesakssjef

Ingvill Granodd  
ingeniør

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

### **Kopi til:**

Ane Steingilda Alvestad  
Rogaland fylkeskommune      Postboks 130 Sentrum      4001      STAVANGER

### **Vedlegg:**

Tegninger  
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>Retten 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.