



Svein Arve Mannes  
Mannesvegen 210  
4275 SÆVELANDSVIK

Dato: 12.09.2023  
Dokumentnummer: 23/3521-8  
Deres referanse:  
Saksbehandler: Karl Inge Stumo

## Tillatelse til tiltak - Naust, bod og tilbygg til bolig/bislag - gnr. 11 bnr. 135 - Mannesvegen 250

<b>Adresse</b> Mannesvegen 250	<b>Gårdsnr.</b> 11	<b>Bruksnr.</b> 135	<b>Festenr.</b>	<b>Seksjonsnr.</b>
<b>Tiltakshaver</b> Svein Arve Mannes Mannesvegen 210 4275 SÆVELANDSVIK				
<b>Type tiltak/bygning</b> Naust, tilbygg og bod/uthus				

### Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Dispensasjon fra Pbl §1-8 «Byggeforbud i 100-meters beltet langs sjø» er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Naust (og rivning av dagens naust/bod), bod/uthus og tilbygg.

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

### Vilkår

- Det skal ikke settes opp gjerder/porter eller andre hindringer som reduserer ferdselen langs sjø.
- Før igangsetting skal det avholdes oppstartsmøte med Kommuneantikvaren for avklaring på detaljer/materialbruk

### Søknad og saksopplysninger

<b>Adresse</b> Mannesvegen 250	<b>Gårdsnr.</b> 11	<b>Bruksnr.</b> 135
<b>Bebygd areal (BYA)</b>	Tilbygg: 2kvm Naust: 49kvm Uthus/bod:32 kvm	
<b>Bruksareal (BRA)</b>	Tilbygg: 2kvm Naust: 45 kvm Uthus/bod: 28 kvm	

## Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 13.04.2023.

### Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplan
- Planformål: Blandet formål, det er også hensynssone kulturminner.

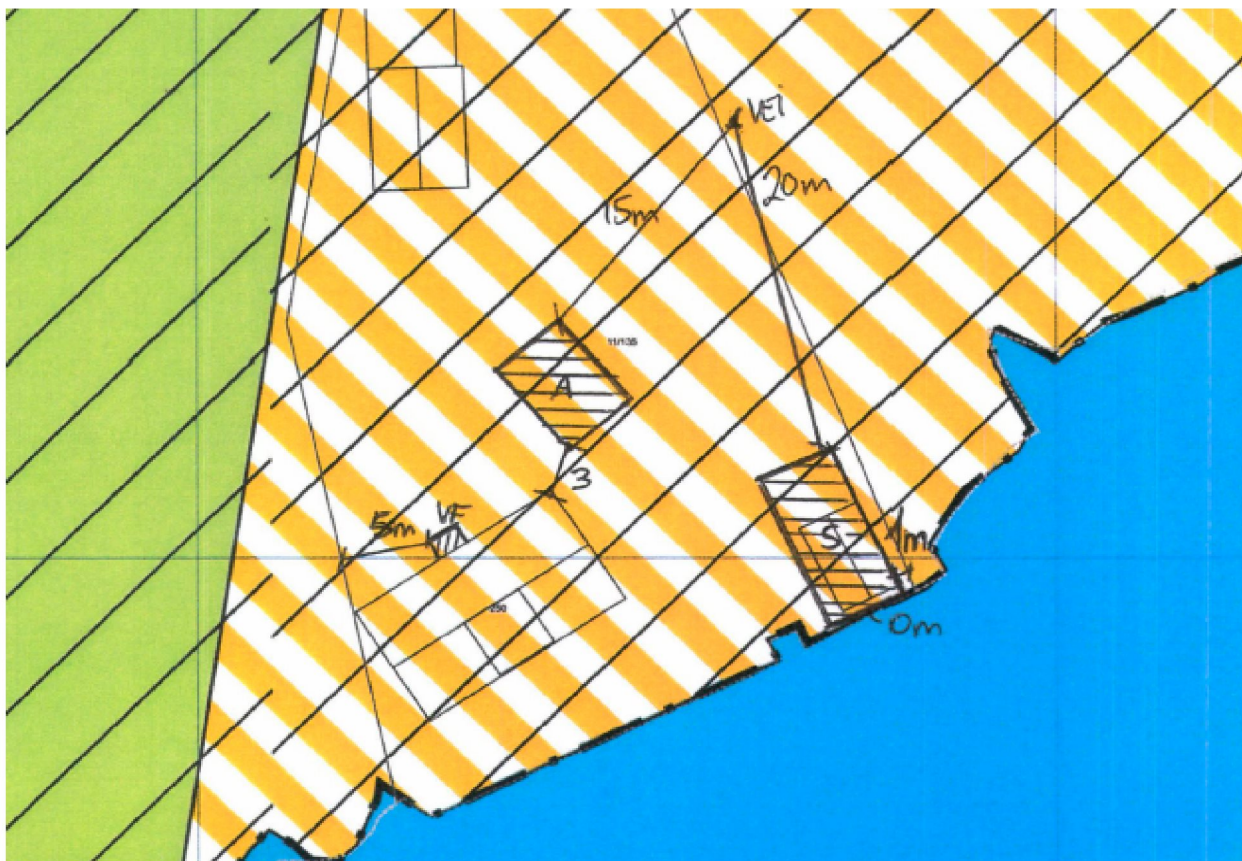
### Avstander

- Avstand til nabogrense: Naust- 1m ellers 4m+

### Lokalisering og høydeplassering

Dette tiltaket krever ikke utstikking av plassering i plan og høyde, forutsatt 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 foreligger merknad fra nabo Gnr. 11, bnr. 3:

*Vet ikke om 1 m fra grensen påvirker utbygger og foreta noen form for brannsikring vist vi 11/3 også vil bygge 1 m fra grensen. Skulle dette være aktuelt så må 11/135 utføre dette på sin bygning slik at 11/3 kan bygge 1 m fra grensen uten å måtte foreta seg noe ang brannsikring.*

*11/135 må også godkjenne at 11/3 kan bygge 1 m fra grensen.*

*Husk at eventuelt snø masse må falle på 11/135.*

#### Kommentar tiltakshaver:

*Viser til at jeg har mottatt en nabomerknad fra eier på 11/3 vedr. noen spørsmål om byggets plassering og brannsikring.*

*Som svar på dette så viser jeg til at bygget/naustet er under 50 m<sup>2</sup> BYA, ikke over 5m på møne, da med uberegnbart loft, og plassert minimum 1m fra grense. Det betyr at det ikke er krav til brannsikring eller annet på bygget. Det samme gjelder vedr. nabo sin frykt for snøfall inn på sin eiendom.*

*Om nabo skal bygge på sin tomt så er det samme regelverk som gjelder for en evt. byggesak på deres eiendom.*

*Dette som svar på nabomerknad fra eier på 11/3.*

#### Kommentar saksbehandler:

Avstandskravet mellom «lave byggverk» (bygg under 50kvm uten overnatting) er 2m mellom bruksenheter. Det vil altså kunne bygges tilsvarende bygg med samme avstand på naboeiendommen mtp. brann. Omsøkte naust er 1m fra grense (vegg) med bratt takvinkel og kort takutstikk.

### **Dispensasjon**

- Tiltaket er i strid med byggeforbudet i |100-meters beltet langs sjø.
- Uttale fra sektormyndigheter: Søknad er oversendt Statsforvalteren i Rogaland og Fylkeskommunen i Rogaland. Det er innkommet uttale fra begge instanser:

#### Uttale Statsforvalter:

*I henhold til statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø er Karmøy kommune vurdert til å være en sone 2 kommune, hvor byggeforbudet skal tolkes strengt. Karmøy er på 10 ende plass over kommuner i landet med flest bygninger i strandsonen i 2023, noe som viser hvor presset strandsonen i kommunen er. I dette tilfelle ønsker man å etablere anneks og nytt naust i et område hvor bebyggelsen av denne typen er tillatt jf. kommuneplanens arealdel bestemmelse 8.3. Vi vil likevel råde kommunen til å stille vilkår som sikrer allmennhetens tilgjengelighet i område, og hindre ytterlig privatisering i form av inngjerding eller andre konstruksjoner som kan forhindre allmenn ferdsel. Vi vil også påpeke at størrelsen på det omsøkte naustet er vesentlig større enn hva kommunen åpner for gjennom bestemmelse 8.4 i kommuneplanen. I kommuneplanen står det at man ikke skal tillate naust over 30 m<sup>2</sup>, og i dette tilfelle søkes det om en størrelse på 49,5 m<sup>2</sup>. Vi fremmer **faglig råd om** at størrelsen på naustet reduseres til 30 m<sup>2</sup>, slik at det samsvarer med kommuneplanen. Vi gjør oppmerksom på at vi som uttaleinstans skal ha kommunens dispensasjonsvedtak tilsendt når det er gjort.*

#### Uttale Fylkeskommunen seksjon for kulturarv:

*Bolighuset er fra 1786 og eiendommen er vist med hensynssone bevaring i kommuneplanen. Fylkesdirektøren har vurdert saken som sektormyndighet innenfor kulturmiljøvern. Omsøkte tiltak gjelder dokumentert gjenoppbygging av uthus, riving av eksisterende naust og gjenoppbygging av et større naust med mer tradisjonell utførelse og materialbruk, samt etablering av godt tilpasset bislag på bolighuset. Nytt uthus, naust og bislag er godt tilpasset kulturmiljøet. På denne eiendommen i Manneshavn fantes det tidligere båtbyggeri, smie, gjestgiveri, bakeri og butikk. Fylkesdirektøren synse det er positivt at omsøkte tiltak vil føre til en ytterligere komplettering av kulturmiljøet, og at dette både vil bidra til å styrke bevaring av kulturmiljøet, og legge til rette for å gjenetablere noe av den historiske aktiviteten til stedet. Eier er selv aktiv båtbygger av yrke. Fra et kulturvernperspektiv er fylkesdirektøren positiv til omsøkte tiltak. Fylkesdirektøren anbefaler at Karmøy kommune stiller vilkår om at detaljering og materialbruk skal avklares i samråd med kommuneantikvaren før bygging.*

Det er også innhentet uttale fra kommuneantikvar pga. hensynssone kulturminner:

*Eiendommen er regulert til bevaring gjennom hensynssone i kommuneplanen, og er et A-objekt i kommunedelplan for kulturminner. Bolighuset på 11/135 skal være bygget i 1786. På bakgrunn av dette må saken oversendes Rogaland fylkeskommunes kulturarvseksjon for uttale. Her fantes tidligere gjestgiveri, butikk, bakeri, smie og båtbyggeri. I dag kan man se flere rester etter denne aktiviteten, men bare bolighuset er bevart. Kommuneantikvaren ser positivt på gjenoppbygging av uthus, bygging av naust og etablering av bislag på bolighuset.*

***Vi ber om at det avholdes et oppstartsmøte med tiltakshaver før byggingen starter (og materialer bestilles) for å gå gjennom detaljene.***

*Naust*

*Omsøkt naust er tegnet med gode proporsjoner og vil gli godt inn i miljøet. Kledningen bør være enkelfalset, sulagt uten staff. Dører skal utformes i tre. Taktekkingen skal være enkelkrummet teglstein. Her hadde det vært flott med gjenbrukt teglstein. Vinduene skal være av tre og ha kittfals. Belistning utføres på en enkel måte. Kommuneantikvaren ønsker å diskutere utforming og plassering av vinduer på oppstartsmøtet.*

*Uthus*

*Uthuset er tegnet som en tilnærmet kopi av bygningen som stod på denne grunnmuren tidligere. Dette blir et spennende supplement til eiendommen. Eldre foto er brukt som utgangspunkt for gjenoppbyggingen. Eldre foto kan også benyttes for å avklare detaljer på bygget, som for eksempel valg av kledning, dette kan diskuteres på oppstartsmøtet. Vinduer skal være av tre og ha kittfals. Døren skal utformes i tre. Taktekking skal være enkelkrummet teglstein. Også her ville det ha vært flott om man fikk tak i brukt takstein. Belistning rundt vinduene avklares i dialog.*

*Bislag*

*Tilbygget er noe man kan finne på tilsvarende eldre bygg i kommunen. Dørens uttrykk skal godkjennes av kommuneantikvar før den bestilles. Taktekking skal være teglstein.*

Kommunens kommentar til uttaler:

Alle er positive til tiltakene og har ikke innvendinger til dispensasjon, men statsforvalter påpeker at naustet er en del større enn naustbestemmelsene i kommuneplanen åpner for og kommer med faglig råd om at størrelsen reduseres til 30kvm.

Saksbehandler er prinsipielt enig med Statsforvalter i at denne størrelsen bør praktiseres også utenfor naustområdene, men mener at det her foreligger særlige grunner til å akseptere et større naust, jf. dispensasjonsvurdering, og det er i bestemmelsene for gjeldende formål i kommuneplanen ikke begrensninger i nauststørrelse her.

Både kommuneantikvar og Fylkeskommunen er positive til naustet som omsøkt:

Fylkeskommunen:

*Omsøkte tiltak gjelder dokumentert gjenoppbygging av uthus, riving av eksisterende naust og gjenoppbygging av et større naust med mer tradisjonell utførelse og materialbruk, samt etablering av godt tilpasset bislag på bolighuset. Nytt uthus, naust og bislag er godt tilpasset kulturmiljøet.*

Kommuneantikvar:

*Omsøkt naust er tegnet med gode proporsjoner og vil gli godt inn i miljøet. Kledningen bør være enkelfalset, sulagt uten staff. Dører skal utformes i tre. Taktekkingen skal være enkelkrummet teglstein. Her hadde det vært flott med gjenbrukt teglstein. Vinduene skal være av tre og ha kittfals. Belistning utføres på en enkel måte. Kommuneantikvaren ønsker å diskutere utforming og plassering av vinduer på oppstartsmøtet.*

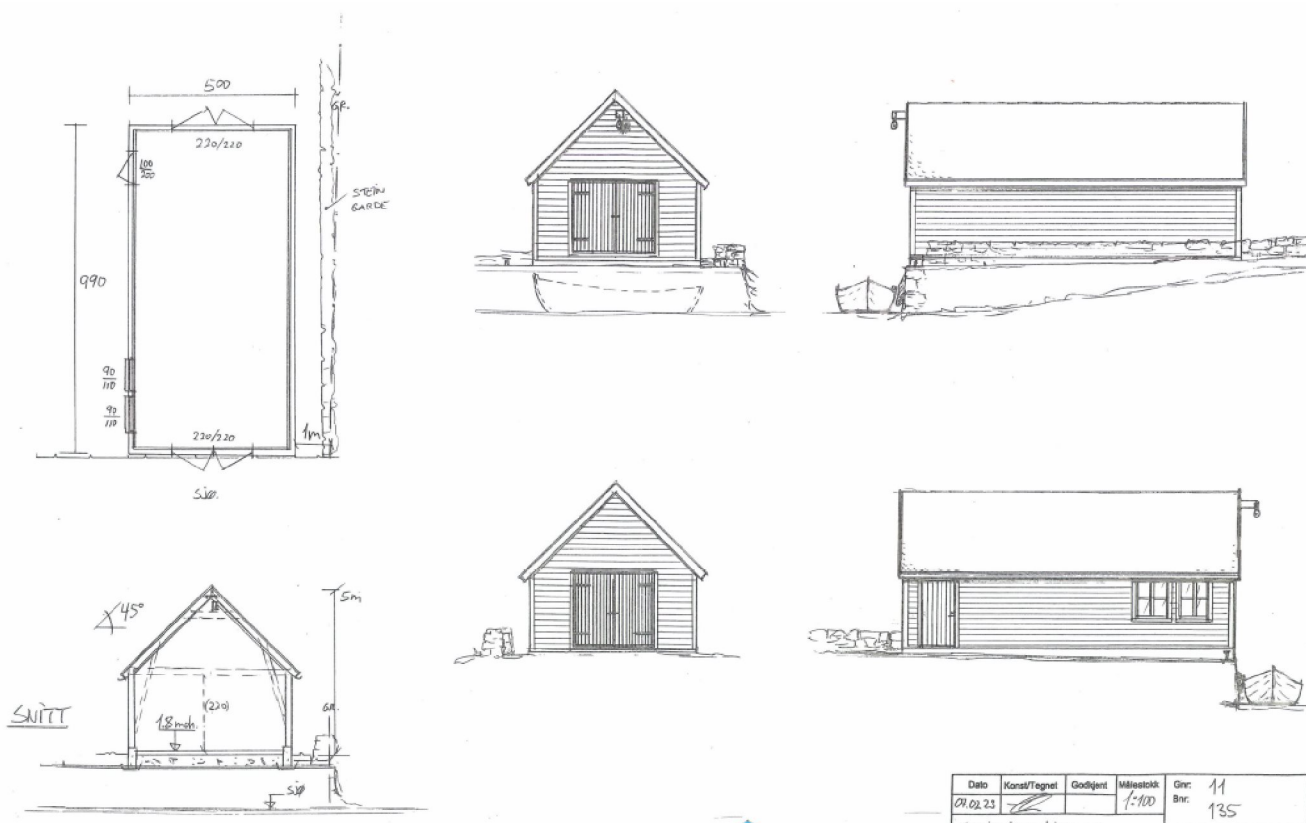


Historisk sett er det vanlig med lange smale naust på vestsiden av Karmøy, og naustet med sin plassering og lengde øker følelsen av et tun på eiendommen. Det er rett over viken et sjøhus fra andre halvdel av 1800-tallet med omtrent tilsvarende forhold mellom lengde/bredde, se eldre luftfoto under:



*Naust kommer til høyre for bolig nederst/midt på bilde, på andre siden av viken sees eldre større sjøhus med smal front (dimensjonene her er ca 7m bredt og 18m langt).*

Det er også tatt med i kommunens vurdering at tiltakshaver er båtbygger og vedlikeholder/bygger tradisjonelle trebåter, en kulturhistorie som det er få som opprettholder i dag. Naustet har en enkel utforming med god innvendig takhøyde som gjør det velegnet for lagring og arbeid med tradisjonelle trebåter.



Dato	Konst/Tegnet	Godkjent	Målestokk	Gnr:
01.02.23			1:100	11
				Bnr: 135

## 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.

*Kommuneplanen- skråkravur er hensynssone kulturminner*



### Søkers begrunnelse:

På eiendommen 11/135, Mannesvegen 250 søkes det om 3 ulike tiltak. Tiltak 1. er bislag på 2,25 m<sup>2</sup> som tilbygg til boligen. Tiltak 2. er Bod/anneks på 32,2 m<sup>2</sup> og Tiltak 3. er naust på 49,5 m<sup>2</sup>. Det er et sterkt ønske å bevare boligeiendommen og den særegne historien som den har representert i kystmiljøet på Mannes. Tiltakene det søkes om er derfor nøye gjennomtenkt og godt tilpasset historikken på eiendommen. Underveis i prosessen har det vært kontakt med kommuneantikvar. Eiendommen ligger til Manneshavn med avstand til sjø på 0 - ca 50 m, og det er ikke vist byggelinje mot sjø. Det vil si at det ikke kan utføres tiltak på eiendommen uten å komme i konflikt med 100 m beltet. Det søkes av den grunn om dispensasjon for nærhet til sjø. Det er i dag et uavklart tiltak plassert der naustbygget er søkt inn. Denne bygningen vil bli fjernet fra eiendommen før arbeidet med bygging av naust startes opp. Det har i tidligere tider stått et større sjøhus på dette området. Søkt naust er et arkitektonisk tradisjonelt bygg med åpen løsning innvendig for å kunne ha god høyde ved vedlikehold av båt og lignende. Det er plassert fint i terrenget og har en gulvhøyde på 1,8 moh. Sånn ca midt på eiendommen har det stått en bygning som i tidligere tider var en krambu. Det meste av den steinlagde grunnmuren er inntakt og søkt bod/anneks er plassert på denne gamle grunnmuren. Denne bygningen har også et arkitektonisk tradisjonelt uttrykk som er tilpasset eiendommens helhet. Se vedlagt fotografi som viser bygningens plassering og uttrykk på 1950 og 60 tallet. Søkt bislag på 2,25 m<sup>2</sup> har som hensikt å skjerme inngang for nedbør og vind fra sør og vest, og er på samme måte som de to andre tiltakene tilpasset bolig og eiendom med et beskjedent og enkelt uttrykk. Tiltakene det søkes om vil for meg som eier være helt avgjørende for mine planer om å bevare og videreutvikle eiendommens tradisjonsrike plassering i det lokale kystkulturmiljøet. Tiltakene vil etter ferdigstilling oppfattes som en naturlig del av bygningsmiljøet på tomten. Tomtens beliggenhet i Manneshavn med stigning fra strandlinjen og oppover mot nord-vest gjør at tiltakene ikke vil skape silhuett sett fra sjøen. Den frie ferdsele over eiendommen i 100 m beltet vil heller ikke bli hindret, bare mer interessant og begivenhetsrik for de ferdene i området. Eiendommen er en del av



*Kommuneplan 670 og tiltakene det søkes om samsvarer med arealformålet som er kombinert bebyggelse og anleggs formål. Jeg mener at søkte tiltak, i tillegg til å dekke mine planer for eiendommen, vil tilføre området rundt Manneshavn en positiv giv ved å bevare og gjenetablere aktivitet på eiendommen. Fordelene ved en dispensasjon er på bakgrunn av overstående klart større enn ulempene. Håper dispensasjon kan gis på dette grunnlag*

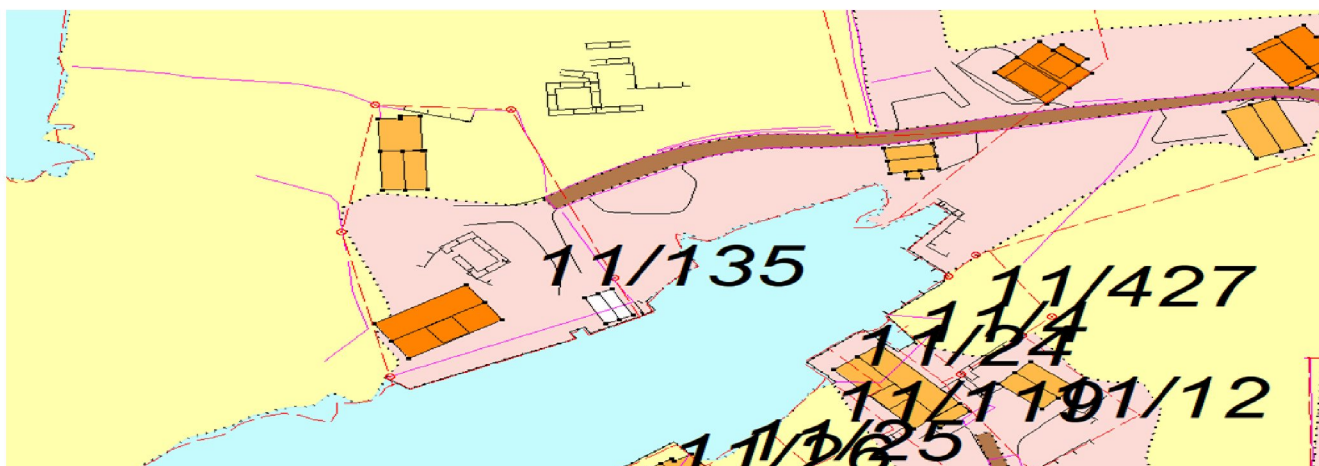
Vurdering av om hensynene bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt:

I strandsonen skal det etter pb1 § 1-8 første ledd tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Disse hensynene skal ikke bli skadelidende om dispensasjon gis. Omsøkte tiltak er mindre tilbygg, en bod og et naust som erstatning for naust/bod som rives. Eiendommen er i dag bebyggt med bolig, nevnte naust/bod, samt murer fra tidligere bebyggelse (godt synlig på flyfoto (se under)). Tiltakene vil endre eiendommen noe, men hensynene bak bestemmelsene eller lovens formålsbestemmelse anses ikke vesentlig tilsidesatt.



Vurdering av om fordelene er klart større enn ulempene:

Ulempene ved dispensasjon fra byggeforbudet i 100-meters beltet er i hovedsak negativ innvirkning på landbruk, natur, friluftsliv og presedens. Ulempene knyttet til landbruk og natur/friluftsliv anses som svært små. Arealet som skal bebygges er i kommunens markslags-kartlegging registrert som «bebyggt»(rosa) jf. kartutsnitt:



Tiltakene vil nok i noen grad øke opplevelsen av eiendommen som privat, men eiendommen er bebygd i omtrent samme grad i dag om man ser bort fra at det ikke er bygg oppå grunnmuren nordøst for boligen. Samlet anses ulempene som relativt små. Fordelene er i noen grad tiltakshavers som får utviklet eiendommen, men i større grad en fordel for kulturmiljøet og allmennheten. Dagens naust/bod ved sjøen er dårlig tilpasset og erstattes med naust godt tilpasset miljøet. Tidligere bygg settes på eksisterende grunnmur og er en tilnærmet kopi av tidligere bygg. Det er viktig at slike eiendommer holdes vedlikeholdes for å unngå at eldre murer er alt som etter hvert vil stå igjen. Tiltaket fremstår som et positivt element i området som kan oppleves av mange, samt heve bruken av området.

### Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at kravene i Pbl §19-2 er oppfylt og nødvendig dispensasjon 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:

<b>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</b>	<b>15600</b>	<b>1</b>	<b>15600</b>
3.9.1 - § 20-4 a. Mindre tiltak på bebygd eiendom, (SAK10 § 3-1 a.) tilbygg og riving 0 - 50 m2	3830	1	3830
<b>3.9.2 - § 20-4 a. Mindre tiltak på bebygd eiendom, (SAK10 § 3-1 b.) frittliggende og riving av bygg 0 - 50 m2</b>	<b>3830</b>	<b>1</b>	<b>3830</b>

<b>Totalt gebyr å betale</b>	<b>23 260</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, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 1314/23.

Med hilsen

Silvia May Stange  
areal- og byggesakssjef

Karl Inge Stumo  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

### Kopi til:

Morgan Haringstad	Eidsbakkane 124	4250	Kopervik
Rogaland fylkeskommune	Postboks 130 Sentrum	4001	STAVANGER
Statsforvalteren i Rogaland	Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER

### Vedlegg:

Gnr. 11, bnr. 135 - Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune

Gnr. 11, bnr. 135 - Uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland - dispensasjon - Mannesvegen 250 - riving naust, erstatningsnaust, bod, tilbygg til bolig

Kommuneantikvarens uttale

Tegninger

Situasjonsplan

Dispensasjonssøknad 28.03.23

Bilder

## 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.