



North Ark As

Dato: 10.11.2023

Postboks 3

Dokumentnummer: 23/2568-8

4291 Kopervik

Deres referanse:

Saksbehandler: Ingvill Granodd

Tillatelse til tiltak - Tilbygg til eksisterende bolig - gnr. 11 bnr. 16 - Mannesvegen 215

Adresse Mannesvegen 215	Gårdsnr. 11	Bruksnr. 16	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Vedavågen Rør As Postboks 35 4295 VEAUVÅGEN	Tiltakshaver Sverre Vedøy Tverrbekkevegen 11 4270 ÅKREHAMN			
Type tiltak/bygning Til- og påbygg/ bolig				

Vedtak

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

Dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Til- og påbygg til bolig og garasje

Vilkår

- Takutspring og taknedløp skal holdes inne på egen eiendom. Takvann og overflatevann skal ikke ledes inn på naboeiendom eller ut i veg.
- Parkering og snuplass må opparbeides på egen eiendom.
- Garasje skal være skilt fra resten av bygningen med bygningsdel som er så tett at eksos ikke trenger gjennom.
- Bygningsdel som kommer nærmere nabogrensen enn 4 m, skal utføres slik at brannspredning hindres.
- Balkongrekkverk skal utformes i henhold til teknisk forskrift.

Søknad og saksopplysninger

Adresse Mannesvegen 215	Gårdsnr. 11	Bruksnr. 16
Bebygd areal (BYA)	33 m ²	
Bruksareal (BRA)	93 m ²	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon med journaldato 16. mars 2023.

Søknad om ansvarsrett

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Vedavågen Rør As	SØK Hele tiltaket PRO Ansvar jf. søknad UTF Ansvar jf. søknad	

Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplan
- Planformål: Blandet utbyggingsformål, bl.a. bolig

Lokalisering

- Minste avstand til nabogrense skal være 1 meter.
- Det foreligger avstandserklæringer fra 11/30. Avstandserklæringer bør tinglyses.

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 registrert følgende merkndaer i saken:

Eier av 11/81 har følgende merknad:

«Jeg viser til tidligere avslag (tiltak godkjent)22/60432 der sommerstue/tekjokken ble avslått. Tegning som medfølger er markert med grønt der garasjen skal bygges, og med kommentar tidligere godkjent garasje.

«Dette er feil. Det som jeg har på mail fra før sier 1 m fra grense skulle det bygges en forstøtningsmur, og 4 m skulle garasjen bygges.

«Nå ser jeg at det er gravt ut helt til grensen og til og med grensemerket er borte.

«Stiller meg også tvilende til stiplede linje som etter sigende skal vise terrenget stigning. Etter det faktiske terrenget, blir tilbygget mer synlig fra øst. Bygget som binder byggene sammen vil ta middagsola/ettermiddagsola på vår tomt.»

Tilsvaret fra tiltakshaver:

«Vi bekrefter at tilbygget vil ligge 1m fra grensen i øst da vi har avstandserklæring for det og 4m fra grensen til gnbr 11/81.

«Om grensepinne er borte så vil vi selvsagt bestille den på ny fra kommunen, men ikke før utvendige arbeider er ferdig, vi vil nødig bestille den 2 ganger.

«Det vil være over 10m fra naboens konstruksjon til tilbygget og det vil ikke berøre naboens solforhold sommerstid. Man kan heller ikke forvente og har heller ikke krav på å ha optimale solforhold fra morgen til kveld hele året. At tilbygget skal forringe naboens eiendom på grunn av at de mister sol i en del av dagen mener vi feil påstand. Det nevnes at naboens eiendom er en risikofyllt plass å oppbevare seg på slik forholdene er der og man kan stille spørsmål om alle tiltak der er omsøkt. Under viser utsnitt for avstand mellom tilbygg på 11/16 og konstruksjon på 11/81.

Når det gjelder utsendt nabovarsel så har alle fått nødvendige fasadetegninger, snitt og kart, dette er dokumentert av altinn og som er vedlagt søknaden (gjenpart av nabovarsel), annen påstand godkjennes ikke.

Nabo mener tilbygget vil stenge for fri ferdsel i strandsonen, men det er ikke riktig da det er fri passasje både foran eks hus og mellom eks hus og tilbygg. At man har fri ferdsel i strandsonen betyr ikke at naboeiendom har automatisk vegrett over vår eiendom noe som det kan se ut som nabo forsøker å oppnå. Dessuten kan det vel kanskje diskuteres hvilken eiendom som egentlig har fri ferdsel i strandsonen her når man ser på vedlagt oversiktsbilde.

Bildet under viser høye fjellskjøring på 7 til 8m som alltid har vært her, disse er helt umulig å forsere da man ikke kan komme seg opp i det bratte terrenget.

Størstedel av 11/30 har formål LNF i kommuneplan, dvs landbruksformål.

Vi stiller oss forunderlig til naboens påstander, på bakgrunn av ovennevnte informasjon så ber vi om at merknad til nabo ikke tas til følge.»

Kommunens vurdering:

Det er ikke lov å fjerne og sette tilbake grensemerker selv. Det er bare kommunens oppmålingsavdeling som kan sette ut offentlige grensemerker.

Til-/påbygg skal bygges 4 m fra eiendoms grensen til 11/81. Det foreligger avstandserklæring fra 11/30 for å plassere tiltaket 1 m fra dennes grense.

Så lenge bygningen plasseres 4 m fra grensen og ikke overskrider lovens bestemmelser om møne- og gesimshøyde, så er ikke tap av sol mer enn det som er påregnelig i bebygde områder.

Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med plan- og bygningslovens byggeforbud i strandsonen, jfr. § 1-8.
- Søkerens begrunnelse:

Tiltaket er nå senket betraktelig i forhold til tidligere søknad. Det er også kortet inn slik at det nesten ikke blir synlig fra sjøsiden (mot vest) og mot bakenforliggende side (mot øst), tilbygget vil nå ikke være dominerende.

Se ellers hele begrunnelsen vedlagt.

- Uttale fra sektormyndigheter:
«Den omsøkte hagestuen skal nå plasseres på den allerede godkjente garasjen, og trekkes mot nord slik at man ikke ser hagestuen like tydelig fra sjøen. Tiltakshaver har omgått dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse 5.15 bokstav c ved å lage et tilbygg fra eksisterende bolig og frem til hagestuen. Dette tilbygget sammen med hagestuen er svært dominerende i strandsonemiljøet, og reduserer tilgjengeligheten i strandsonen betydelig. Dersom man skal ferdes til bryggene som ligger på eiendommen videre inn i bukten vil man måtte gå i praksis gjennom et hus for å nå sjøen. Dette vil oppleves særs privatiserende for området totalt sett, og særlig for de som ønsker å benytte bryggene. Dette er i strid med statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø, hvor det kommer frem at det bør legges vekt på løsninger som gir allmennheten bedre tilgang til sjøen og en forbedret landskapssituasjon gjennom terrengbehandling, planting av vegetasjon og lignende. Det opplyses i oversendelsen at området øst for tiltaket ikke egnes for allmennheten da det er sauebeite her, og ferdsel vil være til sjenanse for landbruket. Her vil vi påpeke at området er avsatt til LNF-formål, hvor friluft er en del av forkortelsen. Dette området er altså ikke bare egnet for allmennheten, men er avsatt til det i kommuneplanen. Det er også en vesentlig del av landskapsbildet. I henhold til statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø skal man ved planlegging ta hensyn til å bevare landskapskvaliteter og tilpasse det bygde miljø til omgivelsene. I dette tilfelle vil man plassere et dominerende tilbygg i strandsonen, og endre landskapsuttrykket betraktelig.

Karmøy kommune er en sone 2 kommune jf. statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø, og byggeforbudet skal her praktiseres strengt. Vi **fraråder** at dispensasjon fra

pbl. § 1-8 gis. Vi stiller også spørsmål til om tiltaket er i strid med kommuneplanbestemmelse 8.1 c angående tomteutnyttelse.»

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.

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

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.

Dette er et område for blandet formål, hvor det kan tillates kombinert bebyggelse og anlegg. Området er bebygd med en variasjon av boliger, naust og fritidsboliger. Kommuneplanens formål åpner for bebyggelse på høyden bak på-/tilbygget. Dette vil ha en mye større virkning på omgivelsene enn omsøkt tiltak. En slik utbygging vil skjule til-/påbygget helt. Kommuneplanens formål har allerede innskrenket byggeforbudet i strandsonen, og satt disse hensynene delvis til side.

Det er ikke registrert noen naturverdier her. Det gjøres ingen terrenginngrep, utover det som allerede er tillatt for garasjen.

Tilgangen til strandsonen vil ikke endres av dette tiltaket, da tilbygget er plassert på gårdsplassen og oppå garasjen. Eiendommen er helt privatisert og det er ikke adgang for allmennheten gjennom tunet og videre nordover. Tilkomst til bukta skjer via vegen i sørøst. Ved en utbygging av utbyggingsformålet, vil det måtte utarbeides en reguleringsplan, og da vil atkomst for området, også for allmennheten, måtte løses i planen.

Hagestuen er gjort kortere og vil for det meste bli skjult bak huset. Tilbygget vil ikke forlenge fasaden mot sjøen. Det bygges bakover. Ettersom tilbygget ligger bak huset, vil også tap av utsikt for bakenforliggende hus bli svært lite. Utvidelse av eksisterende boliger i strandsonen blir ofte dispensert for, dersom utvidelsen skjer «bort fra» sjøen. Det gjør det i dette tilfellet.



Kommunen vurderer det slik at til- og påbygget i liten grad vil berøre strandsoneverdiene. På denne bakgrunn kan det gis dispensasjon.

Fordelene ved å gi dispensasjon er større enn ulempene

Tiltakshaver ønsker garasje og hagestue og bodplass. Han viser til at boligen er liten og at de har behov for ekstra bod og oppholdsrom. Bygningen plasseres godt bak eksisterende bebyggelse. Til-/påbygg vil ikke ses fra sjøen. Eksisterende boliger i øst og sør vil knapt se mønet på det nye påbygget. Kommende boliger bak vil ikke miste utsikt eller lys. Det er små konsekvenser for naturmangfoldet, og det ansees å ikke påvirke allmennhetens adgang til sjø og strandsone, da dette er privatisert areal allerede. Det bygges på en gårds plass, som ligger nedenfor en skrent. På denne bakgrunn vil fordelene være større enn ulempene og dispensasjon kan gis. Kommunen mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt, jf. pbl. § 19-2, og dispensasjon kan gis.

Samlet vurdering

Kommunen kan gi dispensasjon, dersom vilkårene for dispensasjon er oppfylt. Søknaden er vurdert konkret og kommunen mener at utvidelsen av boligen er trukket ned og bak eksisterende hus på en slik måte at en kan gi dispensasjon for tiltaket.

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.

Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav er ivaretatt.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
Frist overskredet	1	0	0

Totalt gebyr å betale			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, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 1595/23.

Med hilsen

Silvia May Stange
areal- og byggesakssjef

Ingvill Granodd
ingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Dagfinn Larsen	Naravegen 23	4275	Sævelandsvik
Johnny Mannes	Tostemvegen 188	4270	Åkrehamn
Rogaland fylkeskommune	Postboks 130 Sentrum	4001	STAVANGER
Statsforvaltaren i Rogaland	Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER
Sverre Vedøy	Tverrbekkvegen 11	4270	ÅKREHAMN
Vedavågen Rør As	Postboks 35	4295	VEAVÅGEN

Vedlegg:

Situasjonsplan tilbygg

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.