



Vedavågen Rør AS

Dato: 25.04.2022

Postboks 35

Dokumentnummer: 22/1710-3

4295 VEAUVÅGEN

Deres referanse:

Saksbehandler: Ingvill Granodd

Vedtak om rammetillatelse - Tilbygg m/garasje - gnr. 11 bnr. 442 - Mannes

Adresse Mannes	Gårdsnr. 11	Bruksnr. 442	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Vedavågen Rør AS Postboks 35 4295 VEAUVÅGEN	Tiltakshaver Sverre Vedøy TVERRBEKKVEGEN 11 4270 ÅKREHAMN			
Type tiltak/bygning Nybygg / garasje og hagestue				

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. Det knyttes følgende vilkår til dispensasjonen:

- Hagestue skal ha kledningsfarge som passer i området; lys grå, hvit, oker eller rød. Takteking skal være sink, skifer eller tegl i grått eller rødt.
- Terrenget skal fylles inntil garasjen/hagestuen på øst- og sørsiden, slik at overgangen til eksisterende terreng blir jevn og naturlig.

Følgende tiltak er godkjent:

- Nybygg - garasje med hagestue

Vilkår

Tiltaket kan ikke settes i gang før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før følgende vilkår er oppfylt:

- Eiendommene 11/442 og 11/16 skal sammenføres.
- Ansvarlig for sprengningsarbeider skal ha tiltaksklasse 2. Revidert gjennomføringsplan og erklæringer må sendes inn.

Søknad og saksopplysninger

Adresse Mannes	Gårdsnr. 11	Bruksnr. 442
Bebyggd areal (BYA)	85,6 m ²	
Bruksareal (BRA)	123 m ²	
Vann	Det skal ikke installeres vann	
Kloakk	Det skal ikke installeres vannklosett	
Installert pipe	Nei	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon med journaldato 20. april 2022.

Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplan
- Planformål: Blandet formål – bolig, fritidsbolig, kontor, naust
- Grad av utnyttning: 40 %

Lokalisering og høydeplassing

- Minste avstand til nabogrense skal være 1 meter.
- Det foreligger avstandserklæringer fra 11/30. Avstandserklæringer bør tinglyses.
- Høyden på topp plate i garasjen blir satt til kote + 3 moh. Høyden kan justeres ned 50 cm av kommunens tilsyn på plassen.

Dette tiltaket krever utstikking av plassering i plan og høyde.

- Tiltaket skal plasseres i samsvar med godkjent situasjonskart og fastsatt høyde topp plate/ grunnmur.
- Utstikking av plassering skal utføres av foretak med ansvarsrett for dette.
- Dersom annet firma enn kommunen sin oppmålingsavdeling blir brukt, skal koordinatene for alle hjørnene sendes til kommunen for oppdatering av det digitale kartet.
- Ansvarlig foretak skal markere godkjent høydeplassing på tomte etter at tiltaket er stukket, og kontakte byggetilsynet for godkjenning av høyde og plassering.
- Arbeidet må ikke igangsettes før endelig høyde/plassing er kontrollert av kommunen.

Historikk

En tidligere søknad om en garasje med anneks ble avslått. Søknaden er nå redusert. Hagestuen er mindre enn 50 kvm i grunnflate og garasjen er lagt helt inn i fjellet. Avstander til nabogrensene er i henhold til lovens krav. Hagestuen har fått saltak.

Ny søknad er ikke sendt til Statsforvalter og fylkeskommune for uttalelse. En legger tidligere uttalelse til grunn og mener at redusert søknad imøtekommer noen av innvendingene mot tiltaket. Kopi av tillatelsen sendes til Statsforvalter og fylkeskommune med klagerett.

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med reglene i pbl § 21-3. Det er registrert følgende merknader i saken:

To eiere av 11/81 har følgende merknader:

«Renovering av eksisterende bygg ble ikke gjort i samsvar med godkjent nabovarsel. I Dette nabovarselet står det at areal på huset ikke skulle bli forandret, som viser seg ikke å stemme. Det ble satt opp ny mur og vegg utenpå eksisterende vegg mot Gårdsnr.:11 / Bruksnr. 81(Mannesvegen 217), dette var ikke beskrevet, ble ikke informert om, var ikke søkt om og var ikke godkjent. Det medførte at den nye veggen samt bryggen kom over på Gårdsnr.:11 / Bruksnr. 81(Mannesvegen

217) da grenselinjen er ved den gamle veggen noe eier bestrider samt motsetter seg oppmåling av grensen. Dette må ordnes opp i før eventuelt undertegnende godkjenner nye byggeplaner som grenser til 11/81.

1. Da det fra før av er foratatt ombygging av huset, som går over på vår eiendom i form av att den veggen som grenser til vår eiendom er foret ut 15-25 cm, uten att det var avklart på forhånd, må dette ordnes opp i. Her må Sverre Vedø komme med en innrømmelse, og ikke prøve å bortforklare med at han ikke visste.

2. Ferdsl i "strandsonen" vil bli vesentlig forringet. Det har i alle år vert ferdsl forbi huset på oversiden. Med denne planen som er vist, vil den bli sperret.

3. På grunn av plassering og høyde på tiltakene, vil det føre til stor verdiforingelse av vår eiendom, ettersom sola blir stengt for, og vår eiendom havner i skyggen.

4. Hvem er egentlig utbygger?»

Tiltakshaver har gitt følgende tilsvar til merknadene:

«Det er ikke foret ut 15-25 cm som klager beskriver her, veggen er etterisolert og måler 9-12 cm, boligen er ikke flyttet på og står fortsatt inne på min eiendom. Takutspringet på huset – opsakassa – er akkurat på samme plass som den gang huset ble bygget og jeg har forstått at det er det som er fotavtrykket på huset. Boligen har stått der den står i dag siden den ble bygget og det må vel være tillatt å foreta vedlikehold av boligen samt etterisolere den.

Ferdsl i strandsonen vil ikke bli særs forringet, langs sjøen er den akkurat lik som før, og på oversiden vil den ikke bli sperret, her er vel ca 3 m åpning fra huset til utbygget med fri passasje. Eiendommen til klager har også vei-gangrett andre veien altså innover bukta, og har ingen rettighet over min eiendom.

Tilbygget ligger mot øst, sør/øst og tar begrenset med morgensol. Alle boliger med uteplass/kai ligger med fasade mot vest og der berører ikke mitt tiltak solforholdet til noen. Dessuten så ligger det i dag er svært fjell mot sør/øst, mesteparten av tilbygget blir plassert inne i fjellet. Det er svært begrenset hvor mye tiltaket gir skygge i forhold til plassering og dagens terreng.

Sverre og Reidun Vedøy er utbyggere.

Min bolig ligger på min eiendom og hvis nabo mener noe annet så ville det vært naturlig at nabo bestiller oppmåling fra Jordskifteretten. Jeg har ingenting imot at dette gjøres slik at grensen blir satt en gang for alltid. Det påpekes at jeg aldri har motsatt med en avgjørelse fra Jordskifteretten, men mener det er naboens påstand og da må han stå for dette selv.

Vi påpeker at merknad fra naboeiendom ikke er relevant i denne sak, dette er en privatrettslig påstand fra nabo som ikke har noe med denne søknad å gjøre. I merknad fra nabo så sier han selv at han ikke vil godkjenne dette tilbygget før det er klarhet i en tidligere godkjent og avsluttet sak, noe som vi mener han bruker som et pressmiddel i denne sak. Omsøkt tiltak ligger innenfor oppmålte grenser og har nødvendig avstand som kreves. På bakgrunn av dette så ber vi om at kommunen ikke tar merknad til følge.»

Kommunens kommentarer til merknadene:

Opprinnelig søknad er redusert, og nybygget inneholder ikke kjøkken, bad eller soverom. Avstander til nabogrensene er i henhold til lovens bestemmelse. Uenighet om etterisolering og ny kledning på eksisterende hus tar ikke kommunen stilling til i denne søknaden.

Solforholdene for naboen vil bli noe berørt i vinterhalvåret, men en kan ikke se at dette er av et slikt omfang at det ikke er påregnelig i et byggeområde. Hagestuen ligger fire meter fra eiendomsgrensen og er et smalt bygg. Det ligger i sør, der solen er på det høyeste, så skyggen vil ikke bli lang i sommerhalvåret. Ettermiddags- og kveldssol vil ikke være påvirket av dette tiltaket.

Vern av strandsonen diskuteres under.

Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med byggeforbudet i strandsonen i plan- og bygningsloven § 1-8.
- Søkerens begrunnelse:
«Det meste av tilbygget vil bli plassert inn i terrenget slik at det er minst mulig synlig og det er vektlagt at fri passasje for allmenheten opprettholdes, tiltaket vil ha en avstand til sjø på 8 m.

Området er fra før bebygget med eldre og nye boliger og har kun få tomter som er ubebygget, en opparbeidelse av reguleringsplan vil ikke kunne flytte på eks. bebyggelse og vil derfor ikke gi noe gevinst/utbytte for vårt tiltak.

For en oppsummering av fordeler så mener vi følgende:

Fri ferdsel og endring for allmenheten fremstår i realiteten uendret i et område som er stort sett ferdig utbygget med eldre boliger og som har utearealer til sjø på begge sider av vår eiendom.

Tiltakshaver får en garasje og bod for å sikre sine verdier samt utvidet boareal som er mere tilpasset dagens krav. Tiltaket plasseres i et terreng som i dag ikke kan benyttes til noe annet, veg til eiendommen er fra før opparbeidet.

Vi har forsøkt å tilpasse oss kommunens ønske og tilbakemeldinger, det er tegnet flere forskjellige forslag og ved hver endring så har vi minsket arealer og redusert høyde på tilbygget. Tilbygget er tilpasset eks. bebyggelse og vi kan ikke redusere dette mere hvis tilbygget skal ha den funksjon det er ment som.

Da eiendommer i området er stort sett opparbeidet så mener vi at tiltaket ikke vil skape presedens.

Tiltaket gir en god utnyttelse av eiendommen og vi mener at tiltaket ikke berører naturmangfoldet eller andre naturinteresser.»

- Uttale fra sektormyndigheter:

Det vises til tidligere uttalelse fra Statsforvaltaren i Rogaland:

«I 100-metersbeltet skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. pbl. § 1-8. Området er avsatt til blandet formål i kommuneplanen, men det er ikke fastsatt byggegrense mot sjø. Området mangler derfor en konkret vurdering av hvilke områder som skal bygges, og hvilke som skal bevares. Bygget skal plasseres bak en eksisterende husrekke, og vil derfor ikke forringe allmenhetens tilgang til den umiddelbare strandsonen. Området hvor bygget ønskes plassert er derimot åpent og ubebygget, og kan ha kvaliteter for allmenheten i form av for eksempel et utsiktspunkt mot sjø. Oppføring av et så stort bygg, så tett opp mot dette området, kan virke privatiserende, og forringe denne kvaliteten for allmenheten. Vi minner også om kommuneplanen pkt. 5.15, som sier at garasjer og uthus ikke skal inneholde rom for varig opphold. Omfanget av terrengarbeid er også lite beskrevet i saken.

Basert på det overnevnte, fraråder Statsforvalteren å gi dispensasjon slik saken foreligger.»

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.

Kommunens begrunnelse for å gi dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen:

Hensynet bak bestemmelsen er ikke 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. Strandsonen er definert som område av nasjonal verdi. Karmøy kommune er blant de kystkommuner i Rogaland med stort press på arealene.

Statsforvalter fraråder dispensasjon. I plan- og bygningsloven § 19-2 heter det «Ved vurdering av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.» Kommunen vurderer det slik at en garasje og hagestue på en eksisterende bebygd boligeiendom ikke er et tiltak som er så omfattende at en vil kreve utarbeiding av en reguleringsplan. Tilgangen til sjøen vil ikke bli endret, men opphold i nærheten av tiltaket vil bli påvirket. Tiltaket er imidlertid godt inne i det området som er avsatt til blandet formål og et stykke unna LNF-formålet. En ser det derfor slik at mulighetene for å regulere allmenn atkomst i strandsonen ikke er satt til side. Nå det gjelder rom for varig opphold i garasjer og uthus, så regnes ikke hagestue som rom for varig opphold/beboelse, jfr. tolkningsuttalelse fra departementet <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/-4-1---departementets-tolking-av-saksbehandlingsforskriften-sak-10--4-1-forste-ledd-bokstav-b-om-hvorvidt-et-vindfang-er-rom-til-varig-opphold-eller-beboelse/id2609601/> En vurderer derfor hele bygningen som garasje/uthus.

Kommunen mener at dette er en mer beskjeden utbygging enn opprinnelig søknad og bedre tilpasset stilen i området. En hagestue oppå, men ikke utover, garasjen kan kommunen gi dispensasjon for. Det vil gi ly for nordavind og regn. En mindre hagestue med saltak og utforming som omkringliggende bebyggelse, vil ikke ta særlig sikt eller lys fra naboeiendommene.

Den omsøkte hagestuen har en grunnflate som er mindre enn 50 kvm. Verandaen er redusert og avstand til nabogrensene er i henhold til lovens bestemmelser. Skjerming av naboenes utearealer er tilstrekkelig hensyntatt.

Bygningen vil bli for det meste skjult bak husrekka langs sjøen og ved at den legges inn i terrenget. Det knyttes vilkår til dispensasjonen om fargevalg og takteking som passer inn i området. På denne bakgrunn kan det gis dispensasjon, da omsøkte tiltak er redusert i areal og bedre tilpasset omgivelsene. Kommunen mener tiltaket ikke setter hensynet bak bestemmelsene til side og kan derfor gi dispensasjon.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

Tiltakshaver ønsker garasje og hagestue og bodplass. Bygningen plasseres godt bak eksisterende bebyggelse og legges inn i terrenget. Kommende boliger bak eller eksisterende boliger vil ikke miste utsikt eller lys. Det er små konsekvenser for naturmangfoldet, og det ansees å ikke påvirke allmennhetens adgang til sjø og strandsone. På denne bakgrunn vil fordelene være større enn ulempene og dispensasjon gis derfor.

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

Se dispensasjonsvurderingen. Det knyttes vilkår om fargevalg og terrengtilpasning til dispensasjonen.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

3.10.6 - Større garasjer etc. > 50 m2	7300	1	7300
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	5600	1	5600

Totalt gebyr å betale	12900
------------------------------	--------------

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. 665/22.

Med hilsen

Runar Lunde
areal- og byggesakssjef

Ingvill Granodd
ingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Sverre Vedøy

TVERRBEKKVEGEN 11

4270

ÅKREHAMN

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.