



Birgitte Søyland  
Worsetunet 41  
  
4028 STAVANGER

Dato: 01.11.2021  
Dokumentnummer: 21/8779-4  
Deres referanse:  
Saksbehandler: Birthe Smistad

## Avslag - Tilbygg - Utvide terrasse - gnr. 122 bnr. 29 - Ramsvikneset 22

| Adresse                                                                    | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. | Seksjonsnr. |
|----------------------------------------------------------------------------|----------|----------|----------|-------------|
| Ramsvikneset 22                                                            | 122      | 29       |          |             |
| <b>Tiltakshaver</b><br>Birgitte Søyland<br>Worsetunet 41<br>4028 STAVANGER |          |          |          |             |
|                                                                            |          |          |          |             |
| <b>Type tiltak/bygning</b>                                                 |          |          |          |             |
| Tilbygg / fritidsbolig                                                     |          |          |          |             |

### Vedtak

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 11-6 og 19-2.

Søknaden gjelder utvidelse av terrasse med 4,5 m<sup>2</sup>.

Søknaden er avhengig av dispensasjon fra pbl. § 1-8, formål i sjø og utnyttingsgrad.

Det foreligger ikke merknader til søknaden.

Kommuneplan- og lovbestemmelser er kjente rammer, som det er forventet at en legger til grunn for prosjektering av et tiltak. Tiltaket strider med plan- og bygningsloven. Og dispensasjon fra disse bestemmelser er i all hovedsak unntak enn regel. Det samme gjelder arealformål i kommuneplanen. Bruk og vern av sjø og vassdrag-formål skal vernes om og ikke bygges ned uten at særlige grunner taler til fordel for dette. I dette tilfellet vil en tilsidesette hensyn bak bestemmelsen og det vil kunne danne en uheldig presedens, som vil føre til uheldige utfordringer ved fremtidige tiltak.

### Søknad og saksopplysninger

Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett.

| Adresse                                | Gårdsnr.           | Bruksnr. |
|----------------------------------------|--------------------|----------|
| Ramsvikneset 22                        | 122                | 29       |
| <b>Bebygd areal (BYA) eksisterende</b> | 230 m <sup>2</sup> |          |
| <b>Bebygd areal (BYA) tiltak</b>       | 4,5 m <sup>2</sup> |          |

### Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 6. september 2021 med journaldato 6. september 2021.

## Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplan
- Planformål: LNF
- Grad av utnytting: 80 m<sup>2</sup>

## Avstander

- Avstand til nabogrense: 20 m

## 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 pbl. § 1-8, formål i sjø og utnytting. Dispensasjon fra byggeforbud i strandsonen og formål i sjø blir vurdert samlet da hensynene bak og vurderingene i stor grad er sammenfallende.
- Søkerens begrunnelse:

### Pbl. § 1-8/formål i sjø:

Området er i kommuneplan 2014-2023 lagt ut til fritidsboliger og der er mange hytter i området, og det vil derfor ikke vesentlig tilsidesette pbl. § 1-8 eller hensynet til loven. Tiltaket er svært lite, utvidelse av terrasse på 4,5 kvm. Det vil ikke føre til mere press på strandsonen da eiendommen allerede er bebygd med hytte, anneks og naust. Hensynet til allmennheten vil heller ikke bli berørt eller vesentlig tilsidesatt, da eiendommen har vært bebygd siden ca. 1987. Tiltaket vil føre til et finere arkitektonisk utseende av annekset, da området foran annekset blir noe mer åpent. Tiltaket vil bedre fremkommelighet og sikkerhet for eierne, da terrassen foran annekset er smal og der er en trappenedgang rett ved siden av inngangsdøren. Ingen naboer har noen merknader på tiltaket. Det vil heller ikke føre til mere privatisering, da område er lagt ut til hyttebebyggelse og der er nå opptil flere hyttefelt i området, og flere er der nå planlagt.

### Utnyttingsgrad: Kommuneplan pkt. 8.2 bokstav c angir maksimal hyttestørrelse til 80 m<sup>2</sup>.

Området er i kommuneplan lagt ut til hyttebebyggelse, og selv om eksisterende BYA er større enn hva kommuneplanen angir, kan søker ikke se at et lite tilbygg på 4,5 kvm kan tilsidesette loven eller hensynet til loven. Tiltaket vil føre til bedre fremkommelighet og sikkerhet for søker og hennes familie, samt et finere arkitektonisk utseende og vil åpne området foran annekset. Det lille tiltaket vil ikke vesentlig tilsidesette loven eller hensynet til loven, og fordelene vil være klart større enn ulempene det medfører.

For eieren av annekset vil det være en klar fordel å få tiltaket godkjent, da hele eiendommen er ett sameie som eies av 3 søsken, og hvor hver eier har sin tilmålte plass på eiendommen. Søker har bare terrassen/verandaen i vest som sin egen tilmålte plass. Bryggen er fellesareal som blir brukt til bading og fiske av 3 familie, og ankring av flere båter.

Eiendommen er på hele 2452 kvm; hvor hytte og anneks er bygd i strandsonen, for 36 år siden. Slik de fleste eldre hytter er bygd i Røyksund.

### Redegjørelse for eksisterende bebygd areal:

Eksisterende BYA er : 230 kvm (enkelte plasser er ikke terrasse tatt med i beregning, da terrassen ligger under 0,50 cm og dermed er på bakkeplan.

Fordelt på 1 hytte – 80 BYA; anneks 80 BYA og anneks på 35 BYA som ellers er påbygget lovlig, samt ett lovlig bygget naust 23 BYA og rorbu 23 BYA. (Ved bygging av naust ble det tatt bort terrasse på baksiden av annekset på 5,5 kvm.)

På grunn av stor høydeforskjell på tomten, har det vært nødvendig med terrasser, og trapper for å bedre fremkommelighet på tomten. Dette er med på å gjøre «fotavtrykket» større enn det egentlig er.

Parkeringsareal er ikke med i beregning av BYA, da eierne parkerer biler på naboeiendommen 122/146, da sameie også eier denne eiendommen og den er på 1810,6 kvm.

Tomten er på hele 2452 kvm og %BYA er dermed bare 9,3 – noe som ikke er mye på en slik stor tomt.

### Vurdering av dispensasjonssøknad

Etter pbl § 19-2 (2) skal ikke dispensasjon gis:

- Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse 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:

§ 1-8/formål i sjø; 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.

Bestemmelsene skal blant annet ivareta landskap og allmenne interesser. De allmenne interessene kan ikke sies å bli særlig berørt, men kommunen mener at en arkitektonisk begrunnelse ikke skal gå på bekostning av de natur- og friluftslivsinteresser som er særlig viktige i strandsonen. Kommunen kan ikke se at fremkommelighet eller sikkerhet fordrer en utvidelse av eksisterende terrasse og mener at eksisterende terrasse er god nok slik den fremstår i dag. Et tilbygg som her, som går lenger ut mot sjø enn eksisterende bebyggelse kan vi ikke se det er grunnlag for.

Utnyttingsgrad; Hensyn bak bestemmelser om utnyttelsesgrad er i hovedsak å begrense størrelsen på et prosjekt av hensyn til belastningen på omgivelsene, samt ivareta gode uteoppholdsareal på tomta.

En videre utbygging av areal som allerede i så stor grad overskrider angitt størrelse på fritidseiendommer i strandsonen, uavhengig av hvor lite tilbygget i seg selv er, vil helt klart vesentlig tilsidesette bestemmelsens formål. Man kan ikke forvente en videre økning av BYA når eiendommen allerede er såpass utbygd. Og så lenge sikkerhet og fremkommelighet er tilstrekkelig ivaretatt under eksisterende forhold kan ikke kommunen se at en allerede overskredet BYA skal tale for ytterligere økning, eller føre til lempeligere vurdering fra kommunen sin side.

#### Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

En videre utbygging i strandsonen, i sjø, på LNF-eiendom slik som her kan helt klart føre til presedens da overskridelsen allerede er så stor. Fordelene er videre sterkt knyttet til personlige forhold og dette skal ikke legges stor vekt på i vurderingen. Da fordelene isolert ikke er store, vil de heller ikke være klart større enn ulempene.

### Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at vilkårene for å gi dispensasjon **ikke** er oppfylt, og det gis derfor **ikke** dispensasjon etter pbl. § 19-2.

### Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

|                                                                                                                                 |       |   |       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---|-------|
| 3.12.2-2021 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, plan, avstandskrav, etc. som innebærer ekstern uttalelse/samtykke | 11100 | 1 | 11100 |
| 3.12.3-2021 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.                                                | 6550  | 1 | 6550  |

|                                                                                                      |      |   |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---|------|
| 3.9.1-2021 - § 20-4 a. Mindre tiltak på bebygd eiendom, (SAK10 § 3-1 a.) tilbygg og riving 0 - 50 m2 | 3650 | 1 | 3650 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---|------|

|                              |              |
|------------------------------|--------------|
| <b>Totalt gebyr å betale</b> | <b>21300</b> |
|------------------------------|--------------|

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

### **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. 1568/21.

Med hilsen

Runar Lunde  
areal- og byggesakssjef

Birthe Smistad  
Saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

### **Vedlegg:**

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 <a href="mailto:post@karmoy.kommune.no">post@karmoy.kommune.no</a> 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. |