



Kvala Arkitekter AS  
Vestheimvegen 49

4250 KOPERVIK

Dato: 10.06.2022  
Dokumentnummer: 22/1913-6  
Deres referanse: Hein Tangen  
Saksbehandler: Birthe Smistad

## Tillatelse til tiltak - Platting inngangspartiet - gnr. 109, bnr. 57 - Fosen

|                                                                                    |                                                                                |                       |                 |                    |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------|--------------------|
| <b>Adresse</b><br>Fosen                                                            | <b>Gårdsnr.</b><br>109                                                         | <b>Bruksnr.</b><br>57 | <b>Festenr.</b> | <b>Seksjonsnr.</b> |
| <b>Ansvarlig søker</b><br>Kvala Arkitekter AS<br>Vestheimvegen 49<br>4250 KOPERVIK | <b>Tiltakshaver</b><br>Egil Magne Hansen<br>BJØLLEHAUGVEGEN 7<br>5545 VORMEDAL |                       |                 |                    |
| <b>Type tiltak/bygning</b>                                                         |                                                                                |                       |                 |                    |
| Nybygg / platting                                                                  |                                                                                |                       |                 |                    |

### Vedtak

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

Dispensasjon fra pbl. §§ 1-8 og 11-6, hhv. byggeforbud i strandsonen og formål LNF, er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Platting/overbygd lagringsplass ved inngangspartiet til loftetasjen. Tiltak er allerede oppført.

Kommunen godkjenner Egil Magne Hansen for ansvarsrett som selvbygger for arbeider på egen bolig. Det er sannsynliggjort at arbeidet vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i pbl., jf. SAK10 § 6-8.

### Søknad og saksopplysninger

Søknad om tillatelse i ett-trinn med krav til ansvarlig foretak.

| Adresse                                | Gårdsnr.          | Bruksnr. |
|----------------------------------------|-------------------|----------|
| Fosen                                  | 109               | 57       |
| <b>Bebygd areal (BYA) fritidsbolig</b> | 85 m <sup>2</sup> |          |
| <b>Bebygd areal (BYA) platting</b>     | 10 m <sup>2</sup> |          |

### Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 1. mars 2022 med journaldato 2. mars 2022.

### Søknad om ansvarsrett som selvbygger

| Foretak                       | Funksjon              | Tiltaksklasse |
|-------------------------------|-----------------------|---------------|
| Kvala Arkitekter AS           | SØK Hele tiltaket     | 1             |
| Egil Magne Hansen, selvbygger | PRO Ansvar jf. søknad | 1             |
| Egil Magne Hansen, selvbygger | UTF Ansvar jf. søknad | 1             |

## Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplan
- Planformål: LNF
- Utnyttingsgrad: 80 m<sup>2</sup>

## Avstander

- Avstand til nabogrense: 4,5 (målt på kart)

## Lokalisering og høydeplassering

Dette tiltaket krever ikke utstikking av plassering i plan og høyde, foresatt at nøyaktige grenser mot naboer er kjente.

- Tiltaket skal plasseres i samsvar med godkjent situasjonskart og fastsatt høyde.
- 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 er ikke registrert merknader i saken.

## Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven § 1-8 og kommuneplan formål LNF og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.
- Søkerens begrunnelse:

*«Vi søker om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse om tillatt utnyttelse på fritidseiendom i LNF og byggeforbudet langs sjøen i plan- og bygningsloven § 1-8, for følgende tiltak:*

- Bod og platting i sør
- **Inngangsparti i vest** (egen utheving)
- Murer, gangveger og terrengtrapper
- Tilbygg mot nord

[...]

### Inngangsparti i vest

*Inngangspartiet til loftsetasjen var opprinnelig planlagt med oppfylling av terreng. Eier har i stedet for dette laget en treplatting på bjelkelag, slik at det blir en liten overbygd lagringsplass under inngangspartiet. Denne lagringsplassen får da et bebygd areal som utgjør 10 m<sup>2</sup>.*

*Plattingen flukter med terrenget fra parkeringsplassen og fremstår som en naturlig del av bebyggelsen. Det er ikke synlig fra sjøen og vil dermed i svært liten grad berøre hensynene bak bestemmelsen om byggeforbud i 100-metersbeltet.*

*Siden platting har et bebygd areal, kommer den i konflikt med kommuneplanens bestemmelse om tillatt utnyttelse og dermed også i konflikt med LNF-formålet. Bestemmelser om utnyttelsesgrad har som formål «...å regulere bygningers volum over terreng og bygningers totale areal sett i forhold til behovet for uteoppholdsareal ...», jf. veiledning til grad av utnytting, H-2300.*

*På grunn av tiltakets plassering vil det ikke ha negative konsekvenser for landskapet, fjernvirkning, friluftsliv eller natur. Adkomsten erstatter et evt. oppfylt terreng, og er ikke et større tiltak enn det den opprinnelig godkjente oppfyllingen uansett ville medført. Vi kan derfor ikke se at tiltaket vesentlig tilsidesetter eller medfører særlige ulemper for bestemmelsen.*

*Valgt løsning med treplutting, i stedet for den opprinnelige planen med et oppfylt terreng, gir en minst like god tilpasning til omgivelsene. Den løser også det praktiske behovet for oppbevaring uten at bidrar til å vesentlig øke bebyggelsen.*

*Vi mener på denne bakgrunn at vilkårene for dispensasjon er innfridd.»*

- Uttale fra sektormyndigheter:

Statsforvalteren i Rogaland har hatt saken til uttale:

«Det må presiserast at det er veldig uheldig at nokon tek seg til rette og utfører såpass mange og omfattande tiltak i eit område med dobbelt byggjeforbod. Det er bra det blir teke tak i no, og me presiserer at alle tiltak skal vurderast som om dei ikkje allereie er gjennomført. Det skal ikkje kome til fordel for nokon at tiltaket alt er utført utan søknad.

Me deler langt på veg syn med Karmøy kommune i dei vurderingane som er gjort kring dei einskilde tiltaka. Me kan ikkje sjå at det er nokre allmenne fordelar ved desse tiltaka. Snarare har dei bidrege til å privatisere strandsona i dette området. Hytta ligg allereie nærare sjøen enn fleire hytter nord og sør for ho, og med desse tiltaka vil det etter vår vurdering ikkje vere naturleg for nokon å ferdast i strandsona forbi her når det er opparbeidd såpass som det er gjort no. Me vurderer at det set omsynet til strandsonevernet og natur- og friluftsføremålet til sides.

Plattingen på «baksida» av hytta, ved inngangspartiet er kanskje det minst dominerande. Når det gjeld plattingen på sørsida, levegg og den frittliggjande boden, syner me til nyleg påklaga vedtak på gnr. 106, bnr. 78 på Karmøy (kommunens ref. 21/11645), då desse har nokre fellestrekk.

Me vil rå i frå at det bler gitt dispensasjon som omsøkt.»

Rogaland fylkeskommune har hatt saken til uttale, men det er ikke mottatt merknader innen fristen.

### **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.

De generelle hensyn bak at et område avsettes til LNF-formål er å ivareta landbruksproduksjon og /eller sikre naturområder med spesielle naturkvaliteter og/eller spesiell betydning for friluftslivet. (Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygget, eller bare bebygget i tilknytning til landbruket og for bruk av området til friluftsliv.)

Det er en fritidsbolig på tomten, denne er omsøkt og godkjent. Hytten overskrider allerede bebygd areal for fritidsbolig med 5 m<sup>2</sup>, med omsøkt tiltak, blir den ytterligere overskredet.

Dette kan skape presedens og kommunen ønsker å presisere at omsøkt tiltak er vurdert konkret. Platting er under tvil godkjent fordi den ligger bak fritidsboligen, vekk fra sjøen, og den er ikke særlig privatiserende. Den

er ment å sikre tilkomst til loftetasjen samtidig som man får lagringsplass under uten å stenge av eller skjerme noe av arealene. Den er ikke inngripende ovenfor naturen.

#### Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Plattingen sikrer tilkomst til fritidsboligens loftetasje, samtidig som den er lite dominerende, åpen for alle og ikke særlig inngripende i naturen. Fordelene vurderes større enn ulempene.

#### **Samlet vurdering**

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt for omsøkte platting, jf. pbl. § 19-2, og det gis dispensasjon.

#### **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 ivare tatt.

#### **Gebyr**

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

| <b>Gebyr</b>                                                                                                                                                                       | <b>Pris</b> | <b>Antall</b> | <b>Beløp</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------|--------------|
| 3.10.4 - Til- og påbygg/ombygging/annet <50kvm                                                                                                                                     | 5200        | 1             | 5200         |
| 3.12.2 - Dispensasjon fra: Plankrav, byggeforbud §1-8 eller kommuneplan.<br>Gjelder i uregulert område eller områder med plankrav eller som krever uttalelse fra andre myndigheter | 15000       | 2             | 30000        |
| 3.16.1 - Søknad om ansvar - Selvbygger                                                                                                                                             | 2500        | 1             | 2500         |
| <b>Totalt gebyr å betale</b>                                                                                                                                                       |             |               | <b>37700</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.
- 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. 893/22.

Med hilsen

Runar Lunde  
areal- og byggesakssjef

Birthe Smistad  
Saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

**Kopi til:**

|                                                                           |                      |      |           |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------------|------|-----------|
| Egil Magne Hansen, Rogaland fylkeskommune,<br>Statsforvaltaren i Rogaland | BJØLLEHAUGVEGEN 7    | 5545 | VORMEDAL  |
| Rogaland fylkeskommune                                                    | Postboks 130 Sentrum | 4001 | STAVANGER |
| Statsforvaltaren i Rogaland                                               | Postboks 59 Sentrum  | 4001 | STAVANGER |

**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. |