



Johannes Handeland
Slettavikvegen 33
4276 VEAVÅGEN

Tillatelse til tiltak - Utvidelse av stue og terrasse - gnr. 141 bnr. 132 - Storasundvegen 505

Adresse Storasundvegen 505	Gardsnr 141	Bruksnr 132	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker	Tiltakshaver Johannes Handeland Slettavikvegen 33 4276 VEAVÅGEN			
Delegert saksnummer: 293/20				
Type tiltak/ bygning Utvidelse av stue og terrasse				

Vedtak

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-2, jf. § 20-1 godkjennes søknaden, med;

- tegninger, mottatt dato: 27.07.2020
- situasjonskart, mottatt dato: 27.07.2020
- erklæring om ansvarsrett for søker, prosjekterende og utførende (selvbygger)

Søknaden gjelder oppføring av tilbygg m/terrasse/veranda og tilpasning eksisterende bygg.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis dispensasjon fra samme lovs § 11-6 «Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel» jf byggeforbud nærmere sjø enn 50m i kommuneplanens boligområder jf kommuneplanens §8.1.a

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at dispensasjon er gitt, faller dispensasjonen bort.

Det er merknad til søknaden. Merknad tas ikke til følge.

Tiltaket tillates nå igangsatt.

Sektor areal og byggesak behandlet denne sak etter myndighet tildelt sektoren.

Når arbeidet er ferdig, skal tiltakshaver skriftlig be om ferdigattest på eget skjema.

Tillatelser fra andre myndigheter

Det er gitt dispensasjon fra veglovens avstandskrav av Fylkeskommunen.

Ansvar og kontroll

Tiltaket plasseres i tiltaksklasse 1 Tiltakshaver godkjennes som selvbygger.

Tilsyn

Karmøy kommune vurderer å gjennomføre tilsyn i saken.

Kommunen gjør særlig oppmerksom på

- Takutspring og taknedløp må holdes inne på egen eiendom. Takvann og overflatevann skal ikke ledes inn på naboeiendom eller ut i offentlig veg.
- Krav til rømningsveier skal ivaretas i samsvar med TEK § 11-14.

Listen er ikke uttømmende. Tiltakshaver og ansvarlige foretak er ansvarlige for at tiltaket blir utført i tråd med gjeldende regelverk.

Avfall

Med hjemmel i plan- og bygningslovens (PBL) § 29-8 og teknisk forskrift Kap. 9 skal tiltak i PBL Kap. 20, tilfredsstille krav til forsvarlig avfallshåndtering. Håndtering av avfallet skal dokumenteres ved kvittering fra deponiplass eller som del av virksomhetens internkontrollsystem.

Beliggenhet og sokkelhøyde

Tiltakets minste avstand til nabogrense skal være 4 meter (sør).

Dette tiltak krever ikke utstikking av beliggenhet i plan og høyde, forutsatt at nøyaktig trasé for grense mot nabo er kjent.

Det forutsettes at ingen deler av tiltaket kommer nærmere gassledning eller offentlig vann- eller avløpsledning enn 4,0 m. Ved evt. tvil må det tas kontakt med kommunen.

Arbeidet må ikke igangsettes før endelig høyde/plassering er kontrollert av kommunen.

Opplysninger om byggesaken**Arealplan**

Kommuneplan : Omsøkte tiltak ligger i boligområde område i gjeldende kommuneplan. Det er hensynssone i området pga nærhet til industri med blant annet lagring av olje. Ettersom tiltaket ikke medfører endret bruk/flere boenheter er tiltaket vurdert å ikke være i konflikt med denne.

Tekniske anlegg

Utslipp	: eksisterende
Overvann	: eksisterende
Atkomst	: eksisterende

I søknad:

Tilbygg

Bebygd grunnflate	: 132 (inkl veranda ca 90) m ²
Ant. etasjer	: 2
Takform/vinkel	: Saltak

Avstand

Nabogrense	: 4m (sør)
Nærmeste bygning	: 8+m (for tilbygg)

Tiltakets konsekvenser for naturmangfoldet

Anes ikke berørt da tiltaket oppføres på opparbeid hageareal på utskilt bebygd boligtomt.

Nabomerknader

Merknad fra nabo Gnr 141 Bnr 146

*Jeg har mottatt nabovarsel fra Johannes Handeland. Slettavikveien 33
Veavågen*

Protesten gjelder utvidelse av stue og terrasse. På tegning viser utvidelse av stue med 6 meter + terrasse. Jeg kan på ingen måte godta en utvidelse av denne størrelse og protesterer på det sterkeste. Huset ligger på Storasundsveien 505. 4260 Torvastad. G.nr 141 Bnr. 132.

Denne store utvidelse av stuen vil ta en god del av min utsikt mot nord, Og samtidig vil det forringe verdien av min bolig ved et evt. Salg Det vil også forringe min livskvalitet da jeg vil se inn i en vegg istedet For å se på sjøen.

Jeg kan strekke meg til å godta en utvidelse på 4 meter +terrasse.

Ansvarlig søkers kommentarer

Søker mener at tiltaket vil ta lite utsikt og ikke forringe nabos eiendom.

Kommunens kommentarer til merknad

Det fremgår av innsendte kart og tegninger at nabo vil miste noe utsikt mot nord, men tiltaket berører bare en mindre del av nabos utsikt. Selv om eiendommene ligger innenfor 50 meters beltet mot sjø må det påregnes mindre endringer som tilbygg/påbygg på bebygde boligtomter i kommuneplanens boligområder.

Uttalelser fra andre myndigheter og sektorer

Saken er oversendt Fylkesmannen og Fylkeskommunen i Rogaland som ikke har innvendinger til dispensasjon.

Dispensasjoner

Tiltaket er i strid med kommuneplanens bestemmelse om bygging nærmere sjø enn 50m i boligområder og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Det følger av pbl. § 19-2 at «kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov.» Det følger videre av pbl. §19-2 at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensyn i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Søknad om dispensasjon fra pbl §11-6- bygging nærmere sjø enn 50m

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse:

a)Strandlinjen her blir ikke brukt til noen spesielle formål. Der er kupert ned, og området er vindfullt .

b)Langs med Karmsundet også i dette området er der tidligere bygget vesentlig nærmere enn dette bygget kommer.

c) Det er ikke noe nybygg, men kun ett enkelt tilbygg.

d) Det hindrer ikke ut sikt for naboer i vesentlig grad.

Vurdering av om hensynet 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.

Strandsonen er definert som område av nasjonal verdi. Karmøy kommune er blant de kystkommuner i Rogaland med stort press på arealene. Omsøkte tiltak er et tilbygg til eksisterende bolig som bygges på eksisterende hageareal på utskilt boligeiendom. Avstand til sjø er ca 35-40 meter og arealet mellom boligen og er lagt ut til næringsformål i kommuneplanen. Tiltaket vil ikke endre muligheten til ferdsel langs sjø på de ubebygde arealene, og det er bebyggelse nærmere sjø/i strandkanten både nord og sør for omsøkte tiltak. Hensynene bak bestemmelsen eller lovens formålsbestemmelse anses ikke vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene :

Ulempene ved dispensasjon er i hovedsak presedens og redusert kvalitet for friluftsliv/ferdsel og natur i strandsonen. Ulempene ved presedens anses svært små, alle dispensasjoner skal vurderes konkret og omsøkte

tiltak er et tilbygg til eksisterende bolig på utskilt eiendom som er vist til bolig i kommuneplanen. Ulempene knyttet til bruk og verdi av strandsonen anses som svært små da tiltaket er et tilbygg som opparbeides på eksisterende hageareal på boligtomten. Fordelene er i hovedsaks tiltakshavers som får benyttet eiendommen som de ønsker. Det er i Karmøy stort press på strandsonen og det er forvaltningsmessig en fordel å godkjenne tiltak hvor forholdene for allmennheten i svært liten grad endres da dette gir bedre forståelse og gjennomslag for en streng praksis i områder som ikke er utbygd.

Kommunen mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt, jf. pbl. § 19-2, gir dispensasjon.

Visuelle kvaliteter

Lovens krav anses ivaretatt.

Vurdering og konklusjon

Omsøkte tiltak godkjennes og dispensasjon gis.

Varighet og klageadgang

Tillatelsen gjelder i tre år

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken. Ønskes tiltaket endret, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen må være godkjent før den gjennomføres. En ev endringstillatelse påvirker ikke 3 års-fristen.

Klagefristen er tre uker

Tillatelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av parter i saken. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Det er Sektor areal og byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven §23.4.

Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegasjonsreglement, vedtaksnr. 293/20

Med hilsen

Karl Inge Stumo
saksbehandler

Runar Lunde
areal- og byggesakssjef

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Olav Åsheim

Storasundvegen 501

4260

TORVASTAD

Vedlegg:

Kart

Tegninger

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 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. <i>Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen.</i> 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, Postboks 167, 4291 Kopervik. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
Klageinstans	I de fleste saker er det Fylkesmannen som er klageinstans. I noen saker er det formannskapet eller bystyret som er klageinstans.
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. Ta i tilfelle kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers.
Kostnadene med klagesaken	Det er mulig å få dekket ekstra kostnader i forbindelse med klagesaken, for eksempel til advokathjelp. 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. Hvis det er trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekking 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. Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen.