



Øystein Skarholm  
Fosnavegen 179  
5546 RØYKSUND

Dato: 29.09.2022  
Dokumentnummer: 22/6485-15  
Saksbehandler: Birthe Smistad

## Tillatelse til tiltak - Garasje - gnr. 108 bnr. 18 - Fosnavegen 179

<b>Adresse</b> Fosnavegen 179	<b>Gårdsnr.</b> 108	<b>Bruksnr.</b> 18	<b>Festenr.</b>	<b>Seksjonsnr.</b>
<b>Tiltakshaver</b> Øystein Skarholm Fosnavegen 179 5546 RØYKSUND				
<b>Type tiltak/bygning</b> Frittliggende nybygg / garasje				

### Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Dispensasjon fra samme lovs §§ 1-8 og 11-6 er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Oppføring frittliggende garasje.

### Vilkår

- Det skal anlegges gressplen mot vest hvor betongdekket er i dag. (Se bilde i jpid 22/59200.)

### Søknad og saksopplysninger

Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett.

<b>Adresse</b> Fosnavegen 179	<b>Gårdsnr.</b> 108	<b>Bruksnr.</b> 18
<b>Bebygd areal (BYA) eksisterende bebyggelse</b>	172 m <sup>2</sup>	
<b>Bebygd areal (BYA) garasje</b>	70 m <sup>2</sup>	
<b>Bruksareal (BRA) garasje</b>	64,7 m <sup>2</sup>	
<b>Takform/vinkel</b>	Saltak, 36°	
<b>Mønehøyde</b>	5,2 m	
<b>Atkomst</b>	Ingen endring	

### Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 5. juli 2022 med journaldato 6. juli 2022.

### Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplan

- Planformål: LNF
- Mønehøyde: 5 m jf. kommuneplan pkt. 5.15 d.

### Avstander

- Avstand til nabogrense: 1,2 m
- Avstand til nærmeste bygning: 1,1 m
- Avstand til midten av vei: 19 m

### Lokalisering og høydeplassing

- Minste avstand til nabogrense skal være 1,2 meter.
- Det foreligger avstandserklæringer fra gbnr. 108/19. Avstandserklæringer bør tinglyses.
- Minste avstand til midten av vei skal være 19 meter.

Dette tiltaket krever ikke utstikking av plassering i plan og høyde, forutsatt 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.

### Tillatelse fra andre myndigheter

- Det foreligger dispensasjon fra Rogaland fylkeskommune for avstand til fylkesveg jf. vedtak av 06.07.22.

### Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med pbl. § 1-8, byggeforbud i strandsonen, formål LNF og mønehøyde.
- Søkerens begrunnelse:
  - Pbl. § 1-8.

«Dispensasjon er nødvendig fordi hele eiendommen ligger innenfor 100m beltet. Det er derfor ikke mulig å utføre noen form for tiltak på eiendommen uten dispensasjon. Det er fra før oppført bolig på eiendommen samt et uthus. Uthuset er plassert nærmest sjøen av de eksisterende eiendommene, men ligger likevel høyt hevet over strandlinjen og er således ikke til hindre eller ulempe for fri ferdsel. Når det gjelder den omsøkte garasjen bil denne plasseres på østsiden av uthus, altså bort fra sjøen og vil således ikke være synlig eller medføre noen form for hinder av fri ferdsel langs strandlinjen.»

- Formål LNF

«Det søkes herved om dispensasjon fra: kommuneplan 2014-2023 670 16.06.15, der eiendommen befinner seg på uregulert område merket som LNFR. Området i umiddelbar nærhet består også for øvrig av småhusbebyggelse, fritidsboliger og hytter. På nevnte eiendom er det fra før en enebolig og det foreligger en søknad om oppføring av garasje på eiendommen, og søknaden om dispensasjon må sees i forhold til søknaden om oppføring av garasje. Fravik fra formål LNFR er ubetydelig da eiendommen i sin helhet er avsatt til boligformål og vil i så måte ikke medføre ulemper for naboer eller andre deler av området i planen.»

- Mønehøyde

«Det søkes om dispensasjon fra planens bestemmelser for mønehøyde der garasjen settes opp nærmere enn 4m fra nabogrense. Garasjen det søkes om er en standard dobbelgarasje på 6,8\*10 meter. På grunn av garasjens størrelse vil normal mønehøyde overstige 5 meter. Garasjestørrelsen er basert på et reelt behov for plass og takhøyde da eiendommen også benyttes som lager og garasje for næring (Skarholm Dykking og Ingeniørtjenester As)

Garasjens plassering nærmere enn 4m fra nabogrense må sees i sammenheng med tomtens utfordring

som ikke muliggjør å plassere garasjen mer enn 4m fra naboeiendommer. Det er også viktig å bemerke seg at terrenget på tomten er skrånende og slikt sett vil ikke garasjen fremstå som høy sett fra fylkesveien som passerer på østsiden. Tegninger fra Igland Garasjen (produsenten) er en standard tegning med nominelle mål, som ikke tar høyde for byggets plassering i terrenget, ei heller for tilbakefylling mot ringmur. Veien ligger ca 1,5 - 2 meter høyere i terrenget enn grunnplanet til garasjen.

Eneboligen på tomten, og nabotomten i sør, har begge møner som er betydelig høyere enn hva som vil bli tilfellet med garasjen. Eneboligen på tomten består av kjeller, hovedetasje og loft, der kjeller er delvis nedgravd mot øst (mot fylkesveien) og er over grunn i vest. Garasjen vil derfor ikke være dominerende i bildet da denne ligger på samme nivå som kjelleretasjen på eneboligen. Å redusere høyden på loftet vil føre til at loftet ikke egner seg til lagring da man ikke vil være i stand til å bære eller flytte noe på en forsvarlig måte. Ved å bygge loftet lavere vil man måtte bevege seg krumrygget og det er ikke ergonomisk forsvarlig. Standarden til garasjen og ståhøyder er gitt på bakgrunn av standard man bør forvente i 2022 og slik sett er kommeplanen et noe eldre dokument som ikke tar høyde for dette.

Mønehøyden må også sees i sammenheng med tomtens utforming som ikke muliggjør oppføring av garasje 4m fra nabogrensen. Mønehøyde skal også beregnes som et gjennomsnitt ut fra nærliggende topografi. Garasjen plassering er i så måte lavt i terrenget med tilbake-fylling av masser mot langvegger i nordøst. Sett fra fylkesvegen og eiendommens øvrige terreng i øst så vil mønehøyden være betydelig lavere enn 5m. [...]

Mønehøyden er etter tegningen fra produsenten viser at garasjen kun er 70cm høyere enn hva planen tillater. Når man så betrakter grunnen rundt garasjen samt tilbakelegging av masser mot ringmur i nordøst, så vil den faktiske mønehøyden være betraktelig lavere.

Oppføring av en garasje er en betydelig investering og det burde ikke være nødvendig å måtte redusere kvaliteten og egnetheten til bygget så lenge bygget ikke har mottatt innvendinger fra naboer eller på annen måte medfører ulempe for andre. Ulempen ved å endre byggets karaktetikk må kunne sies å betydelig overveie andre ulempen ved å bygge bygget slik det er tiltenkt fra produsentens side. Det er ingen kjente ulemper ved oppføring slik tegning viser.»

- Uttale fra sektormyndigheter:

#### Statsforvalteren i Rogaland

«Av kartet ser me at det allereie er oppført ei bod på eigedomen, utanom bustadhuset, samt utført fleire terrengingrep som betongdekke og grus. Slikt plasseringa av garasjen er tiltenkt i dag, vil det skapa ein vegg mot sjøen, som ikkje er heldig for landskapet. Me ønskjer at kommunen vurderer ei alternativ plassering for garasjen, helst bakom bustadhuset. Dersom det skal gis dispensasjon til oppføring av ny garasje, må dette vere på vilkår om at denne boden vert fjerna og garasjen vert plassert så langt vekk frå sjøen som mogleg. Kommunen bør også halde seg til ein restriktiv praksis når det gjeld storleiken på garasjen. Det er ingen retningsgivande føresegn i kommuneplanen om storleik på garasjar i 100-metersbeltet, og ein må då ta utgangspunkt i det generelle bygge- og deleforbodet i pbl. § 1-8. Ein garasje på 59 m 2 er etter vår vurdering ikkje av nøktern storleik, og denne bør reduserast til ein nøktern garasje som kan innordna seg bustadhuset.

Me stiller også spørsmål til alle snuplassane som er teikna inn i kartet, og kan ikkje sjå behovet for desse. All inngripen i naturen i 100- metersbeltet er omfatta av byggje- og deleforbodet i plan- og bygningsloven § 1-8 og er søknadspliktige.

Statsforvaltaren forstår behovet for ein garasje i tilknytning til bustadhuset, og er i utgangspunktet positive til dette, men då tomta allereie er utbygd med annekst og tiltak i form av grus og betongdekke meiner me at totalt BYA må reduserast før det kan gis løyve til garasje. Garasjen må likevel haldast innanfor ein nøktern storleik.

Me vil på bakgrunn av dette rå ifrå at dispensasjon frå LNF- føremålet i kommuneplanen blir gitt slik det er søkt om, slik status på eigedomen er i dag.»

#### Rogaland fylkeskommune

«Fylkesdirektøren har ingen merknader.»

### **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 for pbl. § 1-8 og LNF:

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.)

Eiendommen ligger i sin helhet i 100m-beltet, og ethvert tiltak på eiendommen krever dispensasjon. Kommuneplanen tillater tiltak på eiendommer i 100m-beltet i LNF-områder, dersom eiendommene er mindre enn 1,5 da. Denne eiendommen er 1867 kvm. Rundt Vollsvika ligger det store og små eiendommer om hverandre og dette skaper ulik behandling av tiltak i dette nabolaget.

Garasjen vil knapt bli synlig fra sjø og arealet nedenfor boligen er ikke egnet for å legge til med båt pga. bratt terreng. Allmenn ferdsel i strandsonen vil ikke hindres av tiltaket og det er heller ikke registrert noe tilgjengelig strandsone på eiendommen i naturbasekart. Området er preget av sammenhengende bolig-/hyttebebyggelse.

Det er ingen annen fornuftig eller mulig plassering av garasje på eiendommen, og garasjen er ikke større enn hva kommuneplanen åpner for på boligeiendom i LNF. Kommunen kan heller ikke se at garasjen vil skape «en vegg mot sjøen» da den knapt vil være synlig fra sjøen. Vedrørende boden så kan ikke kommunen se noen grunn til å kreve denne fjernet, det er en lovlig oppført bod. Kommuneplanen åpner for garasje og uthus på boligeiendom i LNF, og med tilbakeføring av gressplen på betongdekke i vest mener vi at tiltakshaver har hensyntatt Statsforvalteren sin merknad om BYA.

#### Vurdering av vilkåret i første kulepunkt for mønehøyde:

Hensynet bak bestemmelsen i kommuneplanens om utforming av garasjer er at de ikke skal bli for store og dominerende med plassering nærmere nabogrensen enn 4 m.

Gjennomsnittlig mønehøyde for omsøkt tiltak er 5,2 m, en overskridelse på 0,2 m fra kommuneplanens bestemmelse. Kommunen mener at denne bestemmelsen skal praktiseres streng og vil derfor understreke at denne dispensasjonsvurdering er gjort konkret for omsøkt tiltak og det er ikke slik at den skal skape presedens for avvik fra høydekrav ved plassering av garasje nærmere nabo enn 4 m. Men på grunn av eiendommens form og bebyggelse er omsøkt plassering av garasje den mest naturlige og bidrar til å opprettholde uteoppholdsareal på tomten samtidig som det ikke får betydning for solforhold og uteoppholdsareal hos naboen.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt: Tiltaket vil ikke bryte med intensjonen for LNF-områdene i kommuneplanen. Områdets karakter vil ikke endres. Tiltaket får ingen konsekvenser for den allmenne ferdselen i strandsonen, og vil ikke få presedens for bygging i strandsonen. Høydeoverskridelsen er minimal. Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

### Samlet vurdering

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

### Vurdering etter naturmangfoldloven

Det fremkommer i dette tilfellet at det i tiltaksområdet ikke er registrert prioriterte, truede eller nær truede arter i artskart, og for naturtyper er naturbase sjekket ut. Karmøy kommunes lokalkunnskap og øvrige opplysninger i saken tilsier videre at det ikke er naturkvaliteter i området som ikke er fanget opp av ovennevnte registrering. Kravet i nml. § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap anses dermed oppfylt. I og med at naturmangfoldet i liten grad berøres av tiltaket og det videre ikke kan påvises effekter av omsøkte tiltak på verdifull natur, må det legges til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9-12.

Tiltaket plasseres på areal som har vært til dels bebyggt og til dels opparbeidet. Tiltaket vil ikke berøre særlige naturinteresser. Det vurderes at tiltaket ikke vil medføre negative miljømessige konsekvenser.

### Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav er ivaretatt.

### Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

3.9.3 - § 20-4 a. Mindre tiltak på bebyggt eiendom, (SAK10 § 3-1 b.) frittliggende og rivning av bygg 51 - 70 m <sup>2</sup>	5200	1	5200
3.12.2 - Dispensasjon fra: Plankrav, byggeforbud §1-8 eller kommuneplan. Gjelder i uregulert område eller områder med plankrav eller som krever uttalelse fra andre myndigheter	15000	1	15000
3.18.2 - Mangelbrev	1050	1	1050
3.12.3 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	7500	1	7500

<b>Totalt gebyr å betale</b>			<b>28750</b>
------------------------------	--	--	--------------

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

### Merknader

- 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. § 21-10.
- 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.

## 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. 1588/22.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø  
saksbehandler

Birthe Smistad  
Saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

### Kopi til:

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 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.
<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.