



Bygg-Start AS
Hovedgaten 68B
4250 Kopervik

Dato: 07.11.2022
Dokumentnummer: 22/1553-10
Deres referanse:
Saksbehandler: Ingvill Granodd

Tillatelse til tiltak - Garasje - gnr. 22 bnr. 81 - Søre Ferkingstadveg 101

Adresse Søre Ferkingstadveg 101	Gårdsnr. 22	Bruksnr. 81	Festenr.	Seksjonsnr.
Tiltakshaver Ruben Andreas Haugeberg SØRE FERKINGSTADVEG 101 4274 Stol				
Type tiltak/bygning Nybygg / Garasje ;uthus anneks til bolig				

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 11-6, LNF-formål, er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Nybygg – frittstående garasje

Vilkår

- Eventuelle funn ved gjennomføringa av tiltaket skal straks bli melde til Rogaland fylkeskommune, og alt arbeid må stansast inntil vedkommande myndighet har vurdert/nærare dokumentert funnet, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.
- Det skal settes opp byggegjerde langs yttergrense for sikringssone omkring kulturminne før arbeidene starter. Det tillates ikke lagring eller inngrep i sikringssonen. Byggegerde kan fjernes når garasjen er ferdig bygget.
- Bygningsdel som kommer nærmere nabogrense enn 4 m skal utføres slik at spredning av brann hindres, jfr. TEK17 § 11-6.

Søknad og saksopplysninger

Adresse Søre Ferkingstadveg 101	Gårdsnr. 22	Bruksnr. 81
Bebyggd areal (BYA)	69 m ²	
Bruksareal (BRA)	69 m ²	
Vann	Det skal ikke installeres vann	
Kloakk	Det skal ikke installeres vannklosett	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon med journaldato 3. mai 2022.

Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplan
- Planformål: LNF-formål
- Grad av utnytting: 200 m²

Lokalisering

- Minste avstand til nabogrense i nord skal være 1,2 meter. Minste avstand til nabogrense i øst skal være 1,0 meter.
- Det foreligger avstandserklæringer fra 22/295 og 22/82. Avstandserklæringer bør tinglyses.
- Minste avstand til midt vei FV4842 skal være 42 meter.

Dette tiltaket krever utstikking av plassering.

- Tiltaket skal plasseres i samsvar med godkjent situasjonskart.
- 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 høydeplassering på tomte etter at tiltaket er stukket, og kontakte byggetilsynet for godkjenning av høyde og plassering.
- Ingen deler av tiltaket skal komme nærmere offentlig vann- eller avløpsledning eller gassledning enn 4,0 m. Ved tvil må kommunen kontaktes.
- Arbeidet må ikke igangsettes før endelig plassering er kontrollert av kommunen.

Nabovarsling

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

Tillatelse etter annet lovverk

- Rogaland fylkeskommune har gitt dispensasjon fra byggegrense mot veg med hjemmel i veiloven § 30.

Uttalelser fra andre sektorer og myndigheter

Uttale fra Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv:

«Fylkesdirektøren viser til søknad om oppføring av garasje på gnr 22 bnr 81 i Karmøy kommune.

Fylkesdirektøren, ved seksjon for kulturarv, har vurdert søknaden som sektormyndighet innnanfor kulturminnevern. Det ligg eit automatisk freda kulturminne (gardsanlegg ID33958) ca 25 meter vest for omsøkt tiltak, men fylkesdirektøren vurderer det slik at oppføring av ein garasje her ikkje vil føre til ytterlegare utilbørleg skjemming for kulturminnet, utover dei bygga som står der idag.

Det er viktig at ein held god avstand til kulturminnet og sikringssonen når ein gjer gravings-/byggearbeid (sjå vedlagt kart, det gule området er sikringssonen) og ikkje gjer nokon form for fysiske tiltak innnanfor dette feltet. Og heller ikkje lagrar materiale, massar osv på og rundt dette kulturminnefeltet.

Fylkesdirektøren vil understreke at sjølv om det pr. i dag ikkje er kjent automatisk freda kulturminne i tiltaksområdet, må eventuelle funn ved gjennomføringa av planen straks bli melde til Rogaland fylkeskommune, og alt arbeid må stansast inntil vedkommande myndigheit har vurdert/nærare dokumentert funnet, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd».



<https://www.kulturminnesok.no/kart/?q=&am-county=&lokenk=location&am-lok=&am-lokdating=&am-lokconservation=&am-enk=&am-enkdating=&am-enkconservation=&bm-county=&cp=1&bounds=59.23037052211507,5.174914598464966,59.22817770069637,5.181722044944763&zoom=18&id=>

Statsforvaltaren i Rogaland har gitt følgende uttalelse:

«Det er kommuneplanen pkt 9.1 b som er retningsgivande før handsaminga av saka. I tredje kulepunkt står det at oppføring av garasje og uthus innanfor rammer gitt i kommuneplanens bestemmelser kan hansamnas gjennom enkeltvise søknader. I kommuneplanen sitt pkt. 5.15 b står det at garasje og uthus skal tilpassas bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming og materialvalg. Garasjer og uthus skal ha en enkel utforming uten takark, takoppløft, karnapp eller lignende.

Av kartet ser me at det allereie er oppført ein garasje på eigedomen, utanom bustadhuset, og me stiller spørsmål til om det er naudsynt med et samla garasjeareal på 119 m². Kommunen bør halde seg til ein restriktiv praksis når det gjeld storleiken på garasjar, og ver tro mot eigen kommuneplan, som det styringsdokumentet det skal vera. Å opna opp for at eigedomar får eit garasjeareal på 119 m² er svært uheldig. Me kan ikkje sjå at ein garasje på 69 m² BYA kan reknast som ein ordinær garasje.

Utover dette har me ikkje merknader til at dispensasjon frå LNF- føremålet i kommuneplanen vart gitt, slik status på eigedomen er i dag.»

Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med LNF-formålet i kommuneplanen.
- Søkerens begrunnelse:
«Vi søker om å bygge en frittstående garasje på 69, 3 m² BYA på vår boligeiendom i Søre Ferkingstad veg 101. Tomten er på 104 3 m² og utnyttelsesgraden inklusiv søkt tiltak vil bli på 22,1 %. Gjeldende plan for området er Kommuneplan 670 og arealformålet er LNF-område . Vi vil allikevel betrakte store deler av området langs Søre Langåker veg som et boligområde. I en radius på ca 250 m fra vår bolig, nnenfor samme arealformål i kommuneplanen, finner v i rundt 40 andre boliger. Søkt garasje vil være et høyst ordinært tiltak i tilknytning til vår bolig. Tiltaket vil heller ikke legge beslag på nytt areal i LNF om råde, da tomt e n med sitt areal på 1043 m² allerede er benytt et som boligeiendom. Vi kan ikke se at garasjen vil medføre endring i bruken av eiendommen eller at det vil påvirke det gjenværende ubebygde LNF område på Ferkingstad.

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, hensynet bak LNF-formålet:

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.

Kommuneplanens bestemmelser for bebygde boligeiendommer i LNF-formål tillater 200 m² BYA for bolig og i tillegg garasje/uthus, jfr. § 9.1 bokstav b. Bolig med garasje som tilbygg er 169 m² og anses å være innenfor tillatt boligstørrelse. Den nye garasjen er en normalt stor garasje, jfr. plan- og bygningsloven § 20-4 bokstav a og SAK § 3-1 bokstav b (mindre tiltak). Garasjen er for øvrig enkelt utformet og har samme takform som boligen.

Eiendommen er en bebygd og privatisert boligeiendom i LNF-område. Eiendommen er vist som bebygd i markslagskartet. Omsøkt tiltak vil derfor ikke påvirke landbruksinteresser eller friluftinteresser negativt. Kommunen kan ikke se at hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Fordelene ved å gi dispensasjon er at tiltakshaver får en stor garasje på eiendommen i tilknytning til eksisterende bolighus.

Ulempene med dispensasjon knytter seg til privatisering. I denne saken er eiendommen allerede en privatisert boligeiendom i LNF-område. Det er ingen ulemper knyttet kulturminner, eller landbruksinteresser.

Kommunen vurderer at fordelene er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Tiltaket vil bli plassert på areal som i hovedsak er opparbeidet/har vært bygd på. Det er derfor ikke nødvendig å gjøre vurderinger etter §§ 8-12.

Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav er ivaretatt.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

3.9.3 - § 20-4 a. Mindre tiltak på bebygd eiendom, (SAK10 § 3-1 b.) frittliggende og rivning av bygg 51 - 70 m2	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

Totalt gebyr å betale	20200
------------------------------	--------------

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. § 21-10.
- 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, sjettede ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 1774/22.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Ingvill Granodd
ingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune	Postboks 130 sentrum	4001	Stavanger
Rogaland fylkeskommune	Arkitekt Eckhoffs gate 1	4010	Stavanger
Kulturavdelingen			
Ruben Andreas Haugeberg	SØRE FERKINGSTADVEG 101	4274	Stol
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.

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.