



Jostein Langåker

Dato: 12.12.2022

TVEITHOLMVEGEN 7

Dokumentnummer: 22/1390-16

4275 Sævelandsvik

Deres referanse:

Saksbehandler: Ingvill Granodd

Tillatelse til tiltak - Hagestue og uteområde - gnr. 12 bnr. 389 - Sevland

Adresse Sevland	Gårdsnr. 12	Bruksnr. 389	Festenr.	Seksjonsnr.
Tiltakshaver				
Type tiltak/bygning Nybygg hagestue				

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Dispensasjon fra regulert byggegrense mot vegene FV547 og FV4836 er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Uteområde med åpen hagestue

Vilkår

- Taket skal tekkes med teglpanner.
- Veggene skal kles med stående panelbord som over- og underliggere.
- Veggene skal males røde eller hvite.
- Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i dispensasjonen.
- Tiltaket må ikke komme nærmere fv. 547 enn 22 meter (inkludert takutspring).
- Eventuelle byggverk eller andre innretninger oppført i strid med vilkårene i denne dispensasjonen vil bli krevd fjernet med hjemmel i Veglovens § 36.

Søknad og saksopplysninger

Adresse Sevland	Gårdsnr. 12	Bruksnr. 389
Bebyggd areal (BYA)	35 m ²	
Bruksareal (BRA)	35 m ²	
Vann	Nei	
Kloakk	Nei	
Installert pipe	Nei	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon med journaldato 30.03.2022.

Tillatelsen er basert på situasjonsplan med journaldato 14.02.2022.

Plangrunnlag

- Plantype: Reguleringsplan
- Planformål: Bolig

Lokalisering

- Minste avstand til nabogrense skal være 0,5 meter.
- Det foreligger avstandserklæringer fra 12/33. Avstandserklæringer bør tinglyses.
- Minste avstand til midten av FV4836 skal være 22 meter. Minste avstand til FV547 skal være 25 meter.

Dette tiltaket krever ikke utstikking av plassering, forutsatt at nøyaktige grenser mot naboer er kjente.

- Tiltaket skal plasseres i samsvar med godkjent situasjonskart.

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med reglene i pbl § 21-3. Det er ingen merknader.

Uttalelser fra andre myndigheter

Kommuneantikvar har gitt følgende uttalelse:

«Kommuneantikvaren har vært på befaring på eiendommen. Omsøkt tiltak utfordrer gårdens byggeskikk og kunne nok vært plassert/utformet på en annen måte for bedre å kunne gli inn i bygningsmiljøet.

Kommuneantikvaren forstår likevel eiers argumentasjon ift. vei og støy. Pergolaen er plassert i utkanten av tunet, delvis skult av eldhus og en eldre steingard.

Vi mener pergolaen bør tilpasses gårdens byggeskikk ytterligere. Dette kan oppnås gjennom materialvalg. For eksempel ved å benytte hele bord og ikke spiler, som vist på skisse. Stående bord, plassert som over- underligger. Rødt eller hvitmalt. Dersom taket skal være tett, bør det tekkes med teglpanner.»

Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv, har gitt følgende uttalelse:

«Den aktuelle eiendommen består av et bevaringsverdig gårdsmiljø med flere sefrak-registrerte bygninger – dvs. to bolighus, løe, eldhus og potetkjeller. Plassering av omsøkt bygning vil bli lite synlig fra vei, men fylkesdirektøren vurderer likevel at utforming kunne vært bedre tilpasset de eldre bygningene på tunet. Vi anbefaler derfor saltaksløsning i stedet for omsøkt pulttaksløsning. Dette vil gi en bedre tilpassing til kulturmiljøet, samtidig som planlagt teglsteinstak vil få bedre avrenning av vann. Vi anbefaler ellers at omsøkt bygning ikke sammenbygges med eldhuset, og at de får en klaring på ca. 50 cm. mellom hverandre. Dette vil generelt gi en bedre tilpassing til kulturmiljøet og minske negativ virkning for eldhuset, samt gi mulighet for utvendig vedlikehold av fasadene.»

Tiltakshaver har gitt følgende tilsvar til fylkeskommunens uttalelse:

«Leverte så byggesøknad med skisse over hvordan pergolaen var tenkt utformet. All opprinnelig bygg masse på eiendommen har blir tatt vare på i opprinnelig stil også da kårhuset ble revet og erstattet av garasje gjorde vi alt vi kunne for å opprettholde det originale synsinntrykket til eiendommen. Nå når vi skulle lage et nytt rekreasjons område på eiendommen så ønsket vi å skille det gamle fra det nye ved bruk av moderne byggematerialer og still. Da er det innlysende hva som er gammelt og originalt og hva som er det nye og moderne. Dette var utgangspunktet vårt i den søknaden som ble levert inn.

Etter at kommuneantikvaren hadde vært på synfaring (jeg var selv offshore så det var min far, Jostein Langåker som deltok på denne). Fikk jeg melding fra min saksbehandler (ref dokument nr: 22/1390-7) om at de ber meg sende inn en skisse som passer bedre til den originale bygg massen.

Vi diskuterte dette og laget så en alternativ skisse hvor vi opprettholdt den lave takhøyden.

Det var da med stor frustrasjon jeg mottok det siste brevet fra saksbehandler (ref dokument nr: 22/1390-13) hvor det etter å ha blitt sendt til fylkes kulturseksjon som «anbefaler» at det settes opp et bygg med saltak (ref dokument nr: 4 saksnr 2022/58531).

Jeg kan ikke se at dette er noe anbefaling som jeg ønsker å innfri. De SEFRAK bygningene som er på eiendommen har sin historiske verdi som selvstendige bygg og skal ikke trenge og bli omgitt av «kulisser». Det må også nevnes at det er jeg, som eier de siste 31årene som har sørget for at disse byggene fortsatt står oppreist. Dere er nok kjent med de utallige byggene som har falt ned på Karmøy de siste 30årene. Jeg har stor respekt for eiendommen min som er har tråkket på i hele mitt liv. Derfor ser jeg på det som en inngripen i min råderett når en skal bli detaljstyrt på hvordan jeg vil ha det rundt meg. Spesielt også med tanke på at den andre SE FRAK gården som lå ved «Tveitavatnet», Tjøsvold Gård er fjernet i sin helhet.

Saken her går på at vi som bor og lever på 12/389 kan ikke lenger sitte i den hagen vi har på baksiden av huset vårt mot FV547 på grunn av støy og støv. Vi har 4 barn og snart 7 barnebarn som også besøker oss ofte og vi ønsker å lage et rekreasjonsområde vi kan trives i uten å bli eksponert for støyen vi er omgitt av.»

Kommuneantikvar har også gitt oppfølgende uttalelse:

«Vi står for det vi sa i vår uttale og mener ikke tiltakshaver må bygge om, så lenge det gjennomføres enkel tilpasning ref. vår uttale.»

Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med byggegrenser langs vegene.
- Søkerens begrunnelse:
«Etablere et oppholdsområde på eiendommen for rekreasjon. Et område som er utenfor den direkte støyen fra FV547 med 50 km fartsgrense og har gjennomsnittlig 13 000 passerende kjøretøy hvert døgn inkludert tungtransport. Det området på tomten som har blitt brukt frem til nå er rett ved vegen, og er blitt en lydfelle etter av Vannliljen Amfi ble oppført. Det er til tider av dagen ikke mulig å føre en normal samtale på den delen av eiendommen.»
- Uttale fra sektormyndigheter:
Rogaland fylkeskommune, samferdselssektor, har gitt følgende uttalelse:
«Det søkes om tillatelse til opparbeidelse av uteområde med åpen hagestue. Hagestuen ønskes oppført i en avstand på 22 meter fra senterlinje fv. 547. Tiltaket vil dels skjules av eksisterende bygg på eiendommen og vil ikke være synlig fra fylkesvegen. Det vil også bidra til å trekke lek/opphold bakover på eiendommen, vekk fra vegen. Vi kan ikke se at tiltaket vil påvirke trafikken på fylkesveg 547. Eiendommen ligger i regulert område, og tilhører reguleringsplan G/S Tjøsvoll Bru- Haringstad av 1997. Planbestemmelsene sier at gjeldende byggegrense er 30 meter fra senterlinje langs vegen. Bestemmelsene om byggegrenser i en endelig reguleringsplan går foran vegloven § 29. Vi aksepterer at kommunen gir dispensasjon på følgende vilkår:
 1. Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i dispensasjonen.
 2. Tiltaket må ikke komme nærmere fv. 547 enn 22 meter (inkludert takutspring).

3. Eventuelle byggverk eller andre innretninger oppført i strid med vilkårene i denne dispensasjonen vil bli krevd fjernet med hjemmel i Veglovens § 36.
4. Dispensasjonen gis uten ansvar med hensyn til nabo- og eiendomsforhold.
5. Dersom tiltaket ikke er påbegynt innen 3 år fra dagens dato må det søkes på ny, da dispensasjonen fra denne tid trer ut av kraft.»

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:

Hensyn bak bestemmelsen er i hovedsak å ivareta trafiksikkerhet, sikre areal til vedlikehold og evt. utvidelse av veg/fortau.

Hagestuen skal bygges i forlengelsen av eksisterende uthus og vil ligge 25 m fra midt Vestre Karmøyveg og 22 m fra midt Sevlundsvegen. Tiltaket har ingenting å si for trafiksikkerhet, sikt, drift eller vedlikehold av vegen, og hensynet bak bestemmelsen settes ikke til side. Dispensasjon kan derfor gis.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Fordelen er at tiltakshaver får etablere en skjermet uteplass. Eiendommen er svært støyutsatt og kommunen mener behovet for skjermet uteplass er reelt og rimelig. Skjermet uteoppholds plass er hjemlet både i Plan- og bygningsloven og Karmøy kommunes norm for uteoppholdsareal. På denne bakgrunn kan det dispensasjon.

Samlet vurdering:

Med bakgrunn i dette og utredningen over har Karmøykommune kommet fram til at dispensasjon kan gis på de vilkår som er satt.

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. Se kommuneantikvars vurdering.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

3.9.2 - § 20-4 a. Mindre tiltak på bebygd eiendom, (SAK10 § 3-1 b.) frittliggende og riving av bygg 0 - 50 m2	3750	1	3750
3.12.3 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	7500	1	7500
Totalt gebyr å betale			11250

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, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 1969/22.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Ingvill Granodd
ingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Jan Roger Langåker
Rogaland fylkeskommune

Sevlandvegen 4
Postboks 130 sentrum

4275
4001

Sævelandsvik
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.