



Bygg-Start As  
Hovedgaten 68B  
4250 KOPERVIK

Dato: 01.02.2023  
Dokumentnummer: 22/10544-5  
Saksbehandler: Selina Simpson-Hansen

## Tillatelse til tiltak - Riving og oppføring av garasje - gnr. 83 bnr. 10 - Skeievegen 77

<b>Adresse</b> Skeievegen 77	<b>Gårdsnr.</b> 83	<b>Bruksnr.</b> 10	<b>Festenr.</b>	<b>Seksjonsnr.</b>
<b>Tiltakshaver</b>				
<b>Type tiltak/bygning</b> Riving og oppføring av garasje < 50 m <sup>2</sup>				

### Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Dispensasjon fra byggegrense mot veg og nærhet til automatisk fredet kulturminne er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Riving av eksisterende garasje (49,6 m<sup>2</sup>)
- Oppføring av erstatningsgarasje (49,6 m<sup>2</sup>)

### Vilkår

- Dispensasjon fra byggegrense mot fylkesveg er gitt av Rogaland fylkeskommune, øvrige vilkår må ivaretas.
- Gitt dispensasjon fra avstand til kulturminne krever at den nye garasjen har tilsvarende plassering, høyde og størrelse som den eksisterende garasjen har i dag.

### Søknad og saksopplysninger

<b>Adresse</b> Skeievegen 77	<b>Gårdsnr.</b> 83	<b>Bruksnr.</b> 10
<b>Bebygd areal (BYA)</b>	153 m <sup>2</sup> (uendret etter gjennomført tiltak)	

### Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon journalført 09.12.2022.

### Plangrunnlag

- Platype: kommuneplan
- Planformål: LNF
- Grad av utnyttning: 40%

## Avstander

- Avstand til nabogrense: 20 m
- Avstand til nærmeste bygning: 38 m
- Avstand til midten av vei: 16 m (KV) / 30 m (FV)

## Lokalisering

Dette tiltaket krever ikke utstikking av plassering.

- Tiltaket skal plasseres i samsvar med godkjent situasjonskart.
- 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 høyde/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..

## Dispensasjon

Tiltaket er i strid med kommuneplanens pkt. 6.2 – *Avstand til automatisk freda kulturminner i LNF-områder. Jf. Kulturminnelovens § 3.*

- **Søkerens begrunnelse:**

Vi har i dag en garasje som er påbygd i flere omganger og har et areal på 49,6 m<sup>2</sup>. Garasjen er med sin påbygde konstruksjon lite hensiktsmessig i forhold til vårt behov i dag. Vi ønsker derfor å fjerne garasjen og oppføre ny og mer funksjonell garasje for lagring av maskiner og utstyr med tilsvarende areal. Det ville vært gunstig for oss å plassere ny garasje lengre mot vest, nærmere registrert kulturminne og har vært i kontakt med seksjon for kulturarv i Rogaland fylkeskommune for en forhåndsuttalelse. Svaret som legges ved søknaden (vedlegg Q-6) var ikke som vi håpet på. Vi har derfor bestemt oss for å plassere ny garasje på nøyaktig samme plass som eksisterende garasje. Pga. at det er et registrert kulturminne på vår eiendom søker vi om dispensasjon for oppføring av erstatningsgarasje med uendret nærhet til kulturminne. Håper dispensasjon kan gis.

- **Uttale fra sektormyndigheter:**

Saken har vært på uttale hos kommuneantikvaren og hos Rogaland Fylkeskommune. Fylkeskommunen opplyser via e-post 30.01.2023 at de opprettholder tidligere uttalelse, hvor en eventuell utvidelse eller forflytning nærmere kulturminnet frarådes. De har derimot ingen innvendinger til at garasjen som den er rives og erstattes med en garasje med tilsvarende størrelse og høyde.

## 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 bestemmelsen i kommuneplanen er først og fremst å ivareta kulturminnesmerker, og forhindre at disse utsettes for skade. Det følger av kulturminnelovens formålsbestemmelse at «det er et nasjonalt ansvar å ivareta disse ressurser som vitenskapelig kildemateriale og som varig grunnlag for nålevende og fremtidige generasjoners opplevelse, selvforståelse, trivsel og virksomhet», jf. § 1 annet ledd.

Tiltaket skal i dette tilfellet plasseres nærmere et automatisk fredet kulturminne enn planen tillater. Loven legger klart frem at det ikke kan settes i gang «tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme» automatisk fredet kulturminne», jf. kulml. § 3. Rogaland Fylkeskommune har i sin uttale uttrykt bekymringer dersom tiltaket skulle flyttes nærmere kulturminnet enn den plasseringen det har i dag. Dersom plassering, høyde og størrelse ikke endres, vil ikke tiltaket komme i større konflikt med kulturminnet enn det allerede har gjort fra før.

Kommunen kan derfor ikke se at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, og dispensasjon kan dermed gis.

#### **Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:**

Fordelen med tiltaket er at den eksisterende garasjen som er i dårlig forfatning vil fornyes, og bruken av denne bedre kan tilpasses de behovene tiltakshaver har i dag. Med uendret plassering, høyde og størrelse vil ikke tiltaket medføre nevneverdige ulemper, bortsett fra at avstanden til kulturminnet er kortere enn 50 meter. Kommunen vurderer at fordelene med å gi dispensasjon er større enn ulempene, og dispensasjon kan gis.

**Samlet vurdering** Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at det innvilges dispensasjon fra kommuneplanens pkt. 6.2.

#### **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>3.9.2-2022 - § 20-4 a. Mindre tiltak på bebygde eiendom, (SAK10 § 3-1 b.) frittliggende og riving av bygg 0 - 50 m2</b>	<b>3750</b>	<b>2</b>	<b>7500</b>
<b>Totalt gebyr å betale</b>			<b>7500</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. § 21-10.
- 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. 130/23.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø  
konst. areal- og byggesakssjef

Selina Simpson-Hansen  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

**Kopi til:**

Rogaland fylkeskommune      Postboks 130 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.