



Bygg-Start As  
Hovedgaten 68B  
4250 KOPERVIK

Dato: 27.02.2023  
Dokumentnummer: 22/10546-13  
Saksbehandler: Selina Simpson-Hansen

## Tillatelse til tiltak - Riving og oppføring av garasje - gnr. 90 bnr. 36 - Fiskå

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Fiskå	90	36		
<b>Tiltakshaver</b> Hauen Tomteutvikling As Valbergvegen 8 4250 KOPERVIK				
<b>Type tiltak/bygning</b> Riving og oppføring av større garasje				

### Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Dispensasjon fra kommuneplanens pkt. 1-2 – krav om reguleringsplan i boligområder vist som eksisterende boligbebyggelse, er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2. Det er også gitt dispensasjon fra byggegrense mot veg, vedtak fattet av Rogaland fylkeskommune, med tilhørende vilkår. Se dette vedtakets punkt om dispensasjon.

Følgende tiltak er godkjent:

- Riving av eksisterende garasje (30 m<sup>2</sup>)
- Oppføring av større garasje (69,3 m<sup>2</sup>)

### Søknad og saksopplysninger

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.
Fiskå	90	36
<b>Bebygd areal (BYA)</b>	Eksisterende: 226,7 m <sup>2</sup> Omsøkt tiltak: 39,30 m <sup>2</sup> Totalt etter omsøkt tiltak: 266 m <sup>2</sup>	
	<b>Grad av utnyttning: 20 %</b>	

### Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon journalført 06.01.2023.

### Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplan
- Planformål: boligbebyggelse
- Grad av utnyttning: 40 %

## Lokalisering

- Minste avstand til nabogrense skal være 1 meter.
- Det foreligger avstandserklæring fra gbnr. 90/15. Avstandserklæringer bør tinglyses.
- Minste avstand til midten av vei/veikant skal være 22 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 tomta etter at tiltaket er stukket, og kontakte byggetilsynet for godkjenning av høyde og plassering.

## Nabovarsling

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

## Dispensasjon

**Dispensasjon er gitt av Rogaland fylkeskommune, for avstand til veg. De har skrevet følgende i sitt vedtak:**

*«Vi viser til deres søknad, datert 28.11.22, angående dispensasjon fra byggegrense mot veg for rivning av eksisterende garasje og oppføring av ny.*

*Byggegrensen skal gå i en avstand på 50 meter fra fylkesveg, jf. vegloven § 29, annet ledd. Innenfor denne byggegrensen må det ikke uten særskilt tillatelse plasseres byggverk eller annen større innretning, jf. vegloven § 30.*

## Vedtak

*Med hjemmel i vegloven §§ 30 og 34, gir vi dispensasjon fra byggegrensen mot fv. 547 for å oppføre en ny garasje på gnr. 90 bnr. 35 og 36 i Karmøy kommune.*

## Vilkår for dispensasjonen

- 1. Tiltaket skal være i tråd med situasjonsplan datert 24.11.22.**
- 2. Avstanden fra tiltaket (inkludert takutspring) til senterlinjen på fv. 547 skal være minst 27 meter.**
- 3. Eierne fraskriver seg krav på erstatning for skade eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdsarbeid, utbedringsarbeider eller vegtrafikken, som er en følge av at tilbygget ligger innenfor byggegrensen.**
- 4. Det må ikke lagres eller bygges innretninger/byggverk mellom godkjent tiltak og fylkesvegen.**
- 5. Dersom tiltaket medfører endringer i tilknytning til eiendommens adkomstforhold, må det fortsatt være opparbeidet tilstrekkelig areal til å kunne snu på egen eiendom slik at rygging ut på offentlig veg unngås. Siktkrav til eiendommens avkjørsel må ivaretas.**
- 6. Tiltaket må ikke brukes til andre formål enn det dispensasjonen gjelder.**
- 7. Dispensasjonen gis uten ansvar med hensyn til nabo- og eierforhold.**
- 8. Arbeidet må ikke settes i gang før andre nødvendige tillatelser er gitt. Plan for garasjen og utforming må ellers godkjennes av Karmøy kommune.**

*Arbeidet må være påbegynt innen tre - 3 - år fra dispensasjonen er gitt, ellers faller dispensasjonen bort.*

## Begrunnelse for vedtaket

*Byggegrensene skal ivareta trafikksikkerheten, vedlikehold og drift av vegnettet, arealbehov ved en eventuell utvidelse av vegen, og miljøet på eiendommene langs vegen. Det søkes om å rive eksisterende garasje for å bygge opp en ny. Den nye garasjen vil bli plassert lengre sør på eiendommen og er større enn eksisterende. Garasjen vil ikke komme nærmere fylkesvegen, men vil være mer synlig fra vegen. Det er likevel en god avstand fra tiltaket til fylkesvegen, hvor vi ser at det i dag parkeres kjøretøy. Vi kan ikke se at tiltaket vil påvirke trafikkforholdene på fylkesvegen.*

## **Rett til å klage**

*«Dette vedtaket er et enkeltvedtak og kan påklages, jf. forvaltningsloven § 28. Klagefristen er tre - 3 - uker fra vedtaket er mottatt. En eventuell klage sendes til Rogaland fylkeskommune, firmapost@rogfk.no. Etter forvaltningsloven § 18 har du anledning til å se sakens dokumenter.»*

## **Det er videre søkt dispensasjon fra kommuneplan pkt. 1-2 – krav om reguleringsplan i boligområder vist som eksisterende boligbebyggelse.**

- Tiltaket er i strid med kommuneplan pkt. 1-2, krav til reguleringsplan, herunder for eiendommer beliggende mellom 50-100 meter fra sjø. I dette tilfellet er det ca. 53 meter fra eiendomsgrænse til sjø, og omsøkt tiltak ligger ca. 55 meter fra sjø.
- Søkerens begrunnelse:  
*«Tiltaket det søkes om er en garasje på 69,3 m<sup>2</sup> som erstatning for den lite hensiktsmessige eksisterende garasjen på 30 m<sup>2</sup>. Eiendommen ligger innenfor arealformål boligbebyggelse i kommuneplan 670 og søkt tiltak er i tråd med kommuneplanens gjeldende bestemmelser. Plasseringen av søkt tiltak er i beltet på 50 -100 m fra sjø og uten egen reguleringsplan. Det søkes derfor om dispensasjon fra krav om reguleringsplan, jf.§ 1-2 i kommuneplanens bestemmelser. Som nevnt er arealformålet boligbebyggelse og søkt garasje er i så måte et naturlig tiltak i fornyelse og oppgradering av eksisterende bebyggelse. Vi kan ikke se at tiltaket tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen eller bryter med arealformålet. Derimot må det anses som positivt at den eldre bygningsmassen blir vedlikeholdt og byttet ut ved behov. Håper dispensasjon kan gis på dette grunnlag.»*
- Uttale fra sektormyndigheter:
  - Statsforvalteren i Rogaland har gitt følgende uttale:  
*«Tiltaket det søkes om er en garasje på 69,3 m<sup>2</sup> som erstatning for den eksisterende garasjen på 30 m<sup>2</sup> . Eiendommen ligger innenfor arealformål boligbebyggelse i kommuneplan 670, og omsøkt tiltak er i tråd med kommuneplanens gjeldende bestemmelser. Plasseringen av søkt tiltak er i beltet på 50 -100 m fra sjø og uten egen reguleringsplan. Det søkes derfor om dispensasjon fra krav om reguleringsplan, jf.§ 1-2 i kommuneplanens bestemmelser, og plan og bygningsloven § 1-8.  
Vår vurdering: Tiltaket vil ikke påvirke allmennhetens tilgang til strandsonen, eller medvirke til en økt privatisering. Vi vurderer derfor at tiltaket ikke kommer i vesentlig konflikt med de sektorinteressene vi ivaretar, og har ingen videre merknader.»*
  - Rogaland fylkeskommune har gitt følgende uttale:  
*«Fylkesdirektøren viser til søknad om riving av gammel – og oppføring av ny garasje på gnr 90 bnr 36 i Karmøy kommune. Fylkesdirektøren, ved seksjon for kulturarv, har vurdert søknaden som sektormyndighet innnanfor kulturminnevern. Ut frå vurderingar av kart og flyfoto og søk i kulturminnedatabasar, kan vi ikkje sjå at det omsøkte tiltaket vil komme i konflikt med automatisk freda kulturminne. Dette er kulturminne som er freda i medhald av Kulturminnelovens § 4. Fylkesdirektøren vil også understreke at sjølv om det pr. i dag ikkje er kjent automatisk freda kulturminne i planområdet, 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.»*

## **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:

Plankravets hensyn er å skulle sikre bred, helhetlig og grundig vurdering av arealbruken i et bestemt område, hvor offentlige myndigheter, grunneiere og andre berørte får anledning til å fremme sine synspunkter i prosessen frem mot reguleringsvedtaket. Plankravet er også viktig for å avklare overordnede forhold som infrastruktur, grøntområder med mer, før utbygging tillates. I dette tilfellet kan ikke kommunen se at omsøkt tiltak vil påvirke mulighetene for senere utarbeiding av infrastruktur eller grøntområder, på grunn av tiltakets plassering og størrelse. Det finnes en jordhaug mellom garasjen som skal bygges og sjøen, som vil bidra til at tiltaket ikke oppleves påtrengende for andre berørte.

Offentlige myndigheter har uttalt seg om tiltaket, og har ingen innvendinger mot at det gis dispensasjon. Det finnes heller ingen nabomerknader. Kommunen vurderer derfor at hensynet bak plankravet ikke er vesentlig tilsidesatt, og dispensasjon kan gis.

#### Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Fordelene ved å dispensere fra plankrav og formål er, for tiltakshaver, at man slipper å gå gjennom en planprosess. Ulempene vil være å privatisere grøntområde/friområde/friluftsområde/område langs sjøen. Omsøkt tiltak ligger plassert bak en jordhaug som vil bidra til at tiltaket ikke er like synlig fra sjø som den ville vært dersom denne jordhaugen ikke var der. Dette, sammen med det faktum at tiltaket føres opp i et boligområde det allerede er utbygd på, vil ikke tiltaket føre til at område langs sjøen får et preg av å være privatisert.

Kommunen mener derfor at fordelene er klart større enn ulempene, og dispensasjon kan derfor gis.

#### **Samlet vurdering**

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at det gis dispensasjon fra kommuneplan pkt. 1-2.

#### **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:

<b>3.9.2 - § 20-4 a. Mindre tiltak på bebygd eiendom, (SAK10 § 3-1 b.) frittliggende og riving av bygg 0 - 50 m2</b>	<b>3830</b>	<b>1</b>	<b>3830</b>
3.9.3 - § 20-4 a. Mindre tiltak på bebygd eiendom, (SAK10 § 3-1 b.) frittliggende og riving av bygg 51 - 70 m2	5350	1	5350
<b>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</b>	<b>15600</b>	<b>1</b>	<b>15600</b>

<b>Totalt gebyr å betale</b>	<b>24780</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, sjettede ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 256/23.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø  
konst. areal- og byggesakssjef

Selina Simpson-Hansen  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

## Kopi til:

Hauen Tomteutvikling As	Valbergvegen 8	4250	KOPERVIK
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.