



Sektor areal og byggesak

Dato: 26.05.2021

Dokumentnummer: 21/202-10

Deres referanse:

Saksbehandler: Birthe Smistad

Garvik Prosjekt AS
Vestheimvegen 15
4250 KOPERVIK

Vedtak om avslag - Riving og nybygg enebolig - gnr. 120 bnr. 172 - Røyksundvegen 35

Adresse Røyksundvegen 35	Gårdsnr. 120	Bruksnr. 172	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Garvik Prosjekt AS Vestheimvegen 15 4250 KOPERVIK	Tiltakshaver Atle Gjerløw Wøllo Anfinn Brekkes vei 24 3610 KONGSBERG			
Type tiltak/bygning Riving og nybygg enebolig				

Vedtak

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 11-6, rettsvirkning av kommuneplanens arealdel, herunder kommuneplanens bestemmelse pkt. 1.2 vedrørende krav til reguleringsplan.

Søknaden gjelder riving og oppføring nybygg enebolig.

Søknaden betinger en dispensasjon fra plankrav da det ikke er lagd detaljregulering, og er derfor avhengig av dispensasjon fra pbl. § 11-6.

Saksopplysninger

Søknaden gjelder riving av eksisterende bolig og oppføring av erstatningsbolig. Det søkes dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse pkt. 1.2 som stiller krav om reguleringsplan i boligområder vist som eksisterende boligbebyggelse, på eiendommer større enn 3 da innenfor arealene som er avsatt til boligområder for eksisterende bebyggelse, og på eiendommer beliggende mellom 100 og 50 meter fra sjø.

Adresse Røyksundvegen 35	Gårdsnr. 120.	Bruksnr. 172.
Bebygd areal eksisterende bebyggelse(BYA)	53,8 m ²	
Bebygd areal ny bebyggelse (BYA)	179 m ²	
Grad av utnytting	4,48 %	
Vann	Kommunalt vannverk	
Kloakk	Kommunalt avløpsanlegg	

Tegningsdokumentasjon

Søknaden er behandlet basert på tegningsdokumentasjon mottatt 11.01.2021 med journaldato 11.01.2021.

Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplan
- Planformål: Bolig

Avstand

- Nabogrense: 4 m
- Nærmeste bygning: 8,3 m
- Kotehøyde: + 28,2
- Veimidte: > 10 m

Tiltakets konsekvenser for naturmangfoldet

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.

Uttalelser fra andre myndigheter og sektorer

Kommuneantikvaren har hatt saken til uttale:

«Uttale ang. søknad om riving av bolighus 120/172.

Bolighuset på eiendommen er ikke registrert i Sefrak-registeret (bygninger oppført før 1900). Det har derfor ikke blitt vurdert eller registrert i kommunedelplan for kulturminner. Bygningen burde vært registrert i registeret da den høyst sannsynlig er oppført før år 1900.

Kommuneantikvaren var på befaring på eiendommen i mai 2019, etter at nåværende eiere hadde overtatt eiendommen. Denne uttalen er basert på referat fra den befaringen. Det ble også avholdt et møte mellom eiere, kommuneantikvar og kulturvernkonsulent den 4.10.19. På dette møtet ble det tatt en gjennomgang av referat fra befaring, diskutert en del spørsmål knyttet til huset. Noen av spørsmålene kunne besvares iht. kulturvern, andre spørsmål ble det gitt tilbakemelding på at måtte rettes til byggesaksbehandler.

Huset har en interessant og sjelden konstruksjon, som er av eldre dato. Byggemetoden *kan* tyde på at huset er eldre enn 1850. Huset har en laftet stue som er forlenget med en grindkonstruksjon, der man finner kjøkken og en stue til. Dette skal ha vært en vanlig byggemetode i vårt område. Den relativt lave takhøyden tyder også på at huset er av eldre dato. Husets eksteriør er for det meste av eldre dato, mulig originalt. Taket er nyere. Tilbygget/inngangspartiet er nyere enn selve huset.

På bakgrunn av husets sjeldne byggemetode er vi negative til riving.

Dersom det likevel gis tillatelse til riving bør det sees på muligheten for å få flyttet huset. Det må uansett kreves en oppmåling og dokumentasjon av konstruksjonsmetoden.

Som opplyst i referat fra befaring i 2019 mener kommuneantikvaren at saken må sendes Rogaland fylkeskommune for uttale. Dette pga. at huset *kan* være oppført før 1850, ref. kulturminnelovens § 25.»

På grunn av avslag er ikke søknaden sendt til Rogaland fylkeskommune for uttale ang. kulturminne.

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 kommuneplan pkt. 1.2
- Søkerens begrunnelse: «Eiendommen 120/172, Røyksundvegen 35, var tidligere en del av eiendommen 120/11, sammen med blant annet eiendommen 120/167. Eiendommen ble først fradelt fra 120/11 i mars 2018, og siden fradelt fra 120/167 i februar 2019. I dag utgjør eiendommen et areal på 4217 m², og bebyggt med et boligbygg/våningshus. Eiendommen er uregulert, men ligger i et område avsatt til eksisterende boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel 2014-2023.

Historiske flyfoto viser at dagens bebyggelse og bebyggelsesstruktur langs Røyksundvegen har vært etablert siden for 1970.

Eksisterende boligbygg på eiendommen er i svært dårlig forfatning, og det er derfor søkt om å tillatelse til å rive og erstatte dette med en ny bolig. I brev av 24. mars 2021 har kommunen vist til at tillatelse til riving og oppføring av ny bolig krever dispensasjon fra kommuneplanen pkt. 1.2: «På eiendommer større enn 3 da innenfor arealene som er avsatt til boligområder for eksisterende bebyggelse, og på eiendommer beliggende mellom 100 og 50 meter fra sjø, kan tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 20-2 ikke finne sted før eiendommen inngår i detaljplan.»

Det følger av plan- og bygningsloven § 19-2 at kommunen kan gi dispensasjon fra bestemmelser i loven, dersom hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt og fordelene ved å gi dispensasjon klart overstiger ulempene.

Hensynene bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt

Kommuneplanen pkt. 1.2 retter seg både mot utbygging av eksisterende boligtomter over 3 dekar, hvor hensynet bak bestemmelsen synes å være å ivareta et eventuelle fortettings-/merutbyggingsinteresser på større tomter, og mot utbygging i 100-metersbeltet mot sjø, hvor hensynet til allmenhetens ferdsels- og friluftsinnteresser står sentralt. Som vist på kartutsnitt og historiske flyfoto over, inngår eiendommen i en rekke av bebygde eiendommer. Røyksundvegen ligger mellom eiendommene og strandsonen, og hensynene i strandsonen gjør seg derfor ikke gjeldende ved en utbygging av denne eiendommen. Eiendommen er større enn 3 dekar, men den har en langstrakt form. En stor del av eiendommen består imidlertid av et relativt smalt belte (mindre enn 30 meter), inneklemt og bundet opp av arronderingen av eksisterende, bebygde eiendommer langs Røyksundvegen.

Terreng, vegetasjon og grunnforhold på dette arealet, gjør det utfordrende å bygge her og det fremstår i dag som mindre egnet for fortetting med ytterligere tomter/bebyggelse. I den grad området kan tenkes utbygget, vil ikke det omsøkte tiltaket innebære en større begrensning for en utbygging enn hva de andre forholdene allerede gjør i dag. Selv om eiendommen er større enn 3 dekar, gjør derfor heller ikke fortettings- og reguleringshensynene bak kommuneplanen pkt. 1.2 seg gjeldende for eiendommen av betydning.

En dispensasjon for utbygging av eiendommen fører derfor ikke til at hensynene bak kommuneplanen pkt. 1.2 blir «vesentlig tilsidesatt».

Fordelene er klart større enn ulempene

Med dette som utgangspunkt, vil en dispensasjon fra kravet om utarbeidelse av detaljreguleringsplan heller ikke fører til nevneverdige «ulempene». Utarbeidelse av en detaljreguleringsplan for en enkelteiendom er svært kostbart og ressurskrevende for tiltakshaver, men det er også ressurskrevende for kommunen. Det er et overordnet formål med planlegging etter plan- og bygningsloven, at «planleggingen skal bygge på økonomiske og andre ressursmessige forutsetninger for gjennomføring og ikke være mer omfattende enn nødvendig». Utarbeidelse av enkeltvis reguleringsplaner, der behovet for arealplanlegging ikke er nødvendig for å ivareta hensyn og interesser ved en enkeltutbygging, er både «økonomisk» og «ressursmessig» unødvendig. Eiendommen 120/ 172 er i dag å anse som en bebygd boligeiendom i et område avsatt til boliger. Den dårlige forfatningen på eksisterende bygningsmasse gjør imidlertid at den ikke er egnet til bruken uten ytterligere byggetiltak. En dispensasjon fra kommuneplanen pkt. 1.2 gjør det mulig å bebygge og bruke eiendommen i tråd med intensjonen i kommuneplanens arealdel, uten den økonomiske og ressursmessige belastningen som følger av å måtte gjennomføre en detaljregulering av denne enkelteiendommen. Arealbruken som dispensasjonen åpner for, og den ressursbesparelsen dette medfører, er en relevant fordel for en dispensasjon fra kommuneplanen pkt. 1.2.

Siden dispensasjonen ikke fører til en tilsidesettelse av, og ulempe for, hensynene bak bestemmelsen i akkurat dette konkrete tilfellet, mener tiltakshaver at fordelene må anses for å være klart større enn ulempene og at vilkårene for å gi dispensasjon etter § 19-2 er oppfylt.»

Vurdering av dispensasjonssøknad

Etter pbl § 19-2 (2) skal ikke dispensasjon gis:

- Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse 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: Plankravet skal 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. Det vises videre til Reguleringsplanveilederen fra Regjeringen: Når skal det utarbeides reguleringsplan?

1. Det skal alltid foreligge reguleringsplan før det gis tillatelse til større bygge- og anleggsarbeider og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.
2. Når kommunen i arealdel til kommuneplan eller kommunedelplan har fastsatt at det skal utarbeides reguleringsplan.
3. Når kommunen i områderegulering har fastsatt krav om detaljregulering.
4. Når kommunen ellers finner behov for det for å sikre forsvarlig planavklaring og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak, flerbruk og vern med hensyn til berørte private og offentlige interesser.

For omsøkt tiltak er det særlig hensynet om å sikre en bred, helhetlig og grundig vurdering av arealbruken som står sentralt. Det er en stor tomt på over 4 da som i tillegg har nærhet til sjø. I forhold til kultur og mulig spørsmål om bevaring er det viktig å se omsøkt tiltak i et større perspektiv, noe som nettopp vil bli gjort gjennom en planprosess. Karmøy kommune følger ikke ansvarlig søker sin argumentasjon og mener at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon fra krav om regulering.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt: Så lenge vilkåret i første kulepunkt ikke er oppfylt gjøres det ikke en vurdering av andre kulepunkt.

Samlet vurdering

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

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr følger Karmøy kommunes gebyrregulativ. Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

3.15.1-2021 - Riving - alle bygg	7150	1	7150
3.10.1-2021 - For bygg med én boenhet	16500	1	16500
3.12.3-2021 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	6550	1	6550
3.10.15-2021 - %-tillegg for rammetillatelse (lovedring gir anledning til å velge ett-trinn. Flere trinn gir merarbeid for kommunen) 20%-tillegg	6040	1	6040

Konklusjon

Søknad om riving og oppføring av nybygg enebolig avslås i medhold av pbl. § 11-6 jf. kommuneplan pkt. 1.2, da kravene til dispensasjon fra pbl. § 19-2 ikke anses oppfylt. Hensynene bak kommuneplanens pkt. 1.2 anses vesentlig tilsidesatt.

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.

Det er Sektor areal og byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 687/21.

Med hilsen

Runar Lunde
areal- og byggesakssjef

Birthe Smistad
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Atle Gjerløw Wøllo
Sølvi Haavik

Anfinn Brekkes vei 24
Møllefaret 52 A

3610
0750

KONGSBERG
OSLO

Vedlegg:

Situasjonskart

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.