



Pds Arkitekt AS
Spannavegen 152

5535 HAUGESUND

Vedtak om rammetillatelse - Riving av bolig og nybygg bolig - gnr. 106 bnr. 3 - Fosnanesvegen

Adresse	Gardsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Fosnanesvegen	106	3		
Ansvarlig søker Pds Arkitekt AS Spannavegen 152 5535 HAUGESUND	Tiltakshaver Thomas Kristian Hausken Torvastadvegen 426 4260 TORVASTAD			
Delegert saksnummer: 026/20				
Type tiltak/ bygning Riving av bolig og nybygg bolig				

Vedtak

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-3 godkjennes søknaden, med;

- tegninger, mottatt dato: 08.05.20
- situasjonsplan, mottatt dato: 08.05.20
- erklæring om ansvarsrett for søker, prosjekterende og utførende

Søknaden gjelder riving og oppføring av ny bolig med basseng.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis dispensasjon fra samme lovs § 1-8 og 11-6, formål LNF i kommuneplan. Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at dispensasjon er gitt, faller dispensasjonen bort.

I medhold av vegloven §§ 40-43 godkjennes avkjørselen som omsøkt.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Rørleggermelding som dokumenterer frakopling av vann og avløp før riving
2. Dokumentasjon på at strøm er frakoblet før riving
3. Godkjent rørleggermelding med basseng inkludert
4. Dokumentasjon på kartlegging av farlig avfall jfr. TEK17

Tegningsdokumentasjon

Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Sektor areal og byggesak behandler denne sak etter myndighet tildelt sektoren.

Ansvar og kontroll

Det vises til innlevert gjennomføringsplan for prosjektering og utførelse.

Tiltaket plasseres i tiltaksklasse 1, bortsett fra taktekking som plasseres i tiltaksklasse 2.

Kommunen gjør særlig oppmerksom på:

- Takutspring og taknedløp må holdes inne på egen eiendom. Takvann og overflatevann skal ikke ledes inn på naboeiendom eller ut i offentlig veg.
- Parkering og snuplass må opparbeides på egen eiendom.
- Evt. krav i forbindelse med rørleggermeldingen må etterkommes.
- Krav til rømningsveier skal ivaretas i samsvar med TEK § 11-14.
- Det skal monteres husnummerskilt på bygningen. Skiltet skal være lett synlig.
- Nødvendig antall røykvarslere må monteres. Alle boenheter skal ha brannslukningsutstyr som kan benyttes i alle rom, jfr. TEK § 11-16.

Listen er ikke uttømmende. Tiltakshaver og ansvarlige foretak er ansvarlige for at tiltaket blir utført i tråd med gjeldende regelverk.

Avfall

Med hjemmel i plan- og bygningslovens (PBL) § 29-8 og teknisk forskrift Kap. 9 skal tiltak i PBL Kap. 20, tilfredsstillende krav til forsvarlig avfallshåndtering. Håndtering av avfallet skal dokumenteres ved kvittering fra deponiplass eller som del av virksomhetens internkontrollsystem.

Beliggenhet og sokkelhøyde

Tiltakets minste avstand til nabogrense skal være 17,2 meter.

Høyde topp plate/grunnmur settes til kote + 16 moh.

Høyden kan justeres +/- 10cm av vårt tilsyn på stedet.

Dette tiltak krever utstikking av beliggenhet i plan og høyde. Tiltaket må plasseres i følge godkjent situasjonskart og i følge fastsatt sokkelhøyde. Utstikking av beliggenhet skal utføres av foretak med ansvarsrett for dette. Dersom annet firma benyttes enn kommunen skal koordinatene for alle hjørnene sendes inn til kommunen for ajourhold av det digitale kartverket. Ansvarlig foretak må markere godkjent høydebeliggenhet på tomten etter at tiltaket er utstukket, og kontakte kommunen for fastsetting av høyde og plassering.

Utsikking/oppmåling av grenser kan rekvireres hos kommunen.

Det forutsettes at ingen deler av tiltaket kommer nærmere gassledning eller offentlig vann- eller avløpsledning enn 4,0 m. Ved evt. tvil må det tas kontakt med kommunen.

Arbeidet må ikke igangsettes før endelig høyde/plassering er fastsatt av kommunen.

Opplysninger om byggesaken

Arealplan

Kommuneplan : 2014-2023 Karmøy kommune
Formål : LNF
Grad av utnyttelse : 200 m²

Tekniske anlegg

Utslipp : Offentlig
Overvann : Til terreng
Atkomst : Ingen endring

I søknad:

Ny bolig

Bebygd grunnflate : 260m²
Ant. etasjer : 2

Takform/vinkel : Flatt
Takhøyde : 7,2m
Grad av utnyttelse : 0,2%

Basseng

Dybde : 1,38m
Lengde : 8m
Bredde : 3,75m
Sikkerhetstiltak : Easy roller Sikkerhetstrekk

Riving av eksisterende bolig

Bebyggd grunnflate : 50m²
Ant. etasjer : 3

Avstand

Nabogrense : 17,2m
Nærmeste bygning : 25m
Kotehøyde : 16moh

Tiltakets konsekvenser for naturmangfoldet og Miljømessige konsekvenser

Tiltaket plasseres på areal som har vært til dels bebyggd og til dels opparbeidet. Tiltaket vil ikke berøre særlige naturinteresser. Det vurderes at tiltaket ikke vil medføre negative miljømessige konsekvenser.

Uttalelser fra andre myndigheter og sektorer

Rogaland fylkeskommune har hatt saken til uttale:

«Det ble ikke gjort funn av automatisk freda kulturminner, og de omsøkte tiltakene er derfor ikke i konflikt med kulturminneloven. På bakgrunn av dette har vi ingen merknader til at tiltaket gjennomføres.»

Fylkesmannen i Rogaland har hatt saken til uttale:

«Omsøkt tiltak grenser hovedsakelig til utmarksbeite og noe overflatedyrka jord. Dett e innebærer at hensynet til landbruket skal ha høy prioritet ved vurdering av arealbruken i dette område. I denne saken vil også tiltaket beslaglegge utmarksbeite, det er ikke opplyst hvilket omfang det er snakk om. Tiltaket er derfor i strid med LNF-formålet i kommuneplanen og jordvern hensyn. Vi viser her også til plan- og bygningsloven § 19-2, 3. ledd, hvor blant annet fremheves at hensynet til jordvern skal ha særlig vekt i dispensasjonsvurderingen. Vi legger videre til grunn at boligen ikke er et nødvendig landbruksbygg. Tiltaket ligger også i 100-metersbelt til strandsonen. Det står i oversendt materiale at tiltaket ligger skjult fra sjøen, ut fra terrengkart er tiltaket plassert på en høyde. Vi vurderer derfor at tiltaket vil få en eksponert plassering og slik gi en negativ påvirkning på landskapsbilde i 100-metersbeltet.

Vi fraråder derfor søknaden, med bakgrunn i at nyoppføring ikke erstatter en eksisterende bygningsbruk. Tiltaket vil på den måten forsterke en bygningsbruk i LNF-området uten nødvendig tilknytning til landbruksdrift.»

Dispensasjoner

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven § 1-8 og kommuneplanens arealdel, herunder LNF, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Det følger av pbl. § 19-2 at «kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov.» Det følger videre av pbl. §19-2 at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensyn i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse:

Pbl. § 1-8.

Ordlyd i bestemmelsen det dispenseres fra:

Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann.

Intensjonen bak bestemmelsen I store deler av landet er bosetting og næringsliv knyttet til strandsonen. Bestemmelsen skal ikke være til hinder for en videre bærekraftig utvikling i slike områder. Utbygging må imidlertid skje i henhold til planer og retningslinjer som differensierer hensynene ut fra en konkret vurdering av ivaretagelse av de naturmiljøhensyn som er knyttet til strandsonen, ikke som enkeltvis dispensasjoner. Det er en forutsetning at miljøvirkningene av ny utbygging skal vurderes grundig, framtidsrettet og i en helhetlig sammenheng gjennom planprosessen. Hensynet til allmennhetens tilgang til og muligheter for opphold skal vektlegges innenfor byggeområdene, og gamle reguleringsplaner som ikke er gjennomført bør revurderes dersom de ikke følger opp intensjonene i de nye bestemmelsene. Det er forutsetningen at bygging i områder med sterk konkurranse om strandsonen så vidt mulig skal unngås. Det vil være urimelig og føre til et altfor stivt system, dersom ethvert tiltak i 100-metersbeltet enten skulle være forbudt eller kreve utarbeiding av reguleringsplan. Det er derfor gitt en generell regel i fjerde ledd, som åpner for at det kan gis nærmere bestemmelser om unntak i kommuneplanens arealdel, jf. omtalen av § 11–11 nr. 4.

Fylkesmannen sin vurdering i forhold til 100-metersbeltet er at tiltaket ligger på en høyde og vil få en eksponert plassering som vil gi en negativ påvirkning i landskapsbildet. Tiltaket ligger ikke på en høyde men en hylle, det er vesentlig terrenghøyde opp til toppen, og dette vil motvirke silhuett virking mot horisonten. Vi mener tiltaket er godt tilpasset de naturgitte omstendighetene i området og vil ikke dominere landskapsbildet i 100-metersbeltet. PBL §19-2 4.ledd slår fast at dispensasjon ikke bør gis når en statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt i saken. Fylkesmannen er en overordnet regional myndighet, og er ikke direkte berørt av saken og har uttalt seg på generelt grunnlag ut fra plassering på situasjonsplan, jeg oppfordrer derfor til en nøyere vurdering i forhold til PBL §29-2 med tanke på naturlige omgivelser og plassering. Videre åpner PBL§29-4 for at kommunen kan kreve en annen plassering om særlige grunner taler for dette. Vi ser ikke at det foreligger særlige grunner, men inviterer kommunen til å foreslå en bedre plassering på eiendommen, men det forutsettes praktisert slik at tiltakshavers ønske imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler imot dette.

Begrunnelse for dispensasjon

Vi kan ikke se at intensjonen bak bestemmelsene det dispenseres tilsidesettes vesentlig. Det åpner for at blant annet tiltak i landbruket skal kunne gjennomføres. Som tidligere nevnt er dette et tvilstilfelle hvorvidt det generelle unntaket slår i kraft. En viktig del av forbudet mot bygging i strandsonen er allmenn tilgang, denne vil oppleves noe mindre ved at tunet blir bebodd. Men vil ikke være vesentlig endret om man setter i stand eksisterende bygg i fordel for å føre opp nytt. Videre er det lagt vekt på kulturlandskap fra sjøen, det nye bygget vil bygge noe høyere enn eksisterende bygg som er et lite bygg med lav etasjehøyde. Men på grunn av topografien er det ikke vesentlig silhuett virking av det nye bygget.

Tiltaket har derfor liten ulempe for samfunnet, det er ingen konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet eller tilgjengelighet. Ingen statlige eller regionale rammer blir etter det ansvarlig søker ser berørt av dispensasjon. Fordelen for tiltakshaver er åpenbare, ved å få et bygg som er beboelig etter dagens standard. Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, og vilkårene for å gi dispensasjon er tilstede i dette tilfellet.

Kommunens begrunnelse for å gi dispensasjon fra pbl. § 1-8

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Kommunen stiller seg i det vesentligste bak søkers dispensasjonsvurdering. Kommunen viser i tillegg til Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning i strandsonen, hvor det fremgår av pkt. 4.2 at det bør gis dispensasjon for oppføring av erstatningsbygg etter brann eller naturskade, og dispensasjon for ombygging av eksisterende byggverk for å sikre at byggverkets funksjonalitet ivaretas skal normalt gis, med mindre kommunen etter en konkret vurdering finner at dette vil stride mot allmenne interesser.

I dette konkrete tilfellet er det rivning og erstatning av eksisterende bygg som har stått tomt og forfalt.

I Karmøy kommune sin kommuneplan pkt. 9, bokstav e. står det at nødvendige bygninger og anlegg «i tilknytning til landbruksvirksomhet, kan tillates oppført i 100- metersbeltet langs sjøen dersom bygning/anlegg plasseres i tilknytning til eksisterende tun som ligger innenfor 100-metersbeltet og ikke annen plassering er hensiktsmessig.»

Da fylkesmannen tidligere har gitt uttrykk for at det ikke er tilfredsstillende med en slik bestemmelse må det søkes dispensasjon fra pbl. § 1-8, selv om kommunen har en tydelig oppfatning.

Kommunen er av den oppfatning at hensikten bak bestemmelsen ikke er vesentlig satt til side.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

Fordelene ved å gi dispensasjon er at et fraflyttet gårdsbruk blir tatt i bruk, noe som kan bidra til at dyrket mark i området kan bli vedlikeholdt.

Kommunen kan ikke se vesentlige ulemper med tiltaket. Det ligger godt skjult fra sjøen, er på et allerede opparbeidet tun, og har ingen økt privatiserende effekt. Tiltaket har heller ingen presedensskapende effekt. Kommunen mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt, jf. pbl. § 19-2, og det gis derfor dispensasjon.

Om dispensasjon fra formål i plan, LNF. Søkers begrunnelse

Bygget plasseres på det tidligere senteret for tunet på eiendommen, dette er ønskelig da dette er den beste plasseringen for våningshus på eiendommen og sikkert samme grunn til at våningshuset i sin tid ble plassert der i utgangspunktet. Det er planer om å starte opp igjen selvstendig drift på eiendommen. Tiltakshaver hadde i utgangspunktet tenkt å avvente å søke om ny driftsbygning til våningshuset var godkjent. Vi begynte denne prosessen for et år siden, og varslet tiltaket i sammenheng med våningshuset, dette ble lagt på is siden våningshuset ble dratt ut i tid. Utsendt nabovarsel viser spesielt til planlagt driftsbygning for småskala sauehold, denne vil bli varslet på nytt når vi kommer i gang igjen med denne prosessen, varslet er foreldet i forhold til å sende ny søknad. Tiltakene må ses i sammenheng med hverandre.

Det er to boliger på gården, den ene som tidligere nevnt i saken er kondemnabel og søkes erstattet med et nytt bygg. Den andre boligen på eiendommen begynner også å bli av eldre dato, og har et behov for oppgraderinger. Bygget er per dags dato utleid og eiendommens eneste inntekt, planlagt sauehold vil ikke kunne være driftsinntekt alene og utleie av det andre bygget vil være en god biinntekt til gårdsdriften. Det foreligger derfor driftsmessige grunner til at eiendommen skal fortsatt ha to bolighus. Når det nå foreligger aktuelt driftsmessig behov for omsøkt bolig vil denne kunne behandles i tråd med LNF-formålet.

Fylkesmannen påpeker at det ikke er opplyst hvor stort beiteareal som blir beslaglagt av tiltaket. I denne forbindelsen viser vi til beslag av jordbruksareal i følge med tiltaket. Det fremkommer at det blir beslaglagt 280m² eller 0.28 daa av totalt 20.6 daa på denne aktuelle teigen med innmarksbeite. Med drift på eiendommen vil resterende av arealene bli holdt i hevd på en god måte. Det foreligger derfor gode driftsmessige hensyn bak tiltaket.

Fylkesmannens vurdering om å legge til grunn at bygget ikke er et nødvendig landbruksbygg er feil. Landbruksavdelingen i kommunen har vurdert at dette er et nødvendig landbruksbygg.

Kommunens begrunnelse for å gi dispensasjon fra formål i plan, LNF

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Kommunen viser igjen til søkers begrunnelse og er av den oppfatning at hensynet med LNF ikke er vesentlig satt til side. Hensynet med LNF er å tilrettelegge for landbruk- natur og friluft. Eiendommen er allerede bebygd, og nybygget oppføres på eksisterende tomt. At tiltaket blir større og mer standsmessig enn eksisterende våningshus kan ikke i seg selv være nok til å motvirke dette. Det er ingen konflikter med eksisterende landbruksdrift.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

Videre anser kommunen det som en fordel å få ny og bedre boligmasse på eiendommen som er mer energieffektiv. Det er ikke ønskelig med videre utbygging i området, men rehabilitering av eksisterende bebyggelse må anses som en fordel.

Tiltaket har få ulemper. Det forsvinner noe overflatebeite. Se også den landbruksfaglige vurderingen. Dette må sees opp mot at det kommer folk på eiendommen som kanskje vil sørge for drift på den resterende dyrkede marken og holde arealet i hevd. Kommunen mener derfor at vilkårene i § 19-2 kan anses oppfylt, og anbefaler dispensasjon.

Kommunen mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt, jf. pbl. § 19-2, og det gis derfor dispensasjon.

Visuelle kvaliteter

Lovfestede estetiske krav er ivaretatt gjennom kvaliteter i tiltakets egen utforming og plassering og terrengtilpasning, og dets forhold til bebygde, kulturelt betingede eller naturgitte omgivelser.

Vurdering og konklusjon

Godkjennes som omsøkt.

Varighet og klageadgang

Tillatelsen gjelder i tre år

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken. Ønskes tiltaket endret, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen må være godkjent før den gjennomføres. En evt. endringstillatelse påvirker ikke 3 års-fristen.

Klagefristen er tre uker

Tillatelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av parter i saken. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Det er Sektor areal og byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven §23.4.

Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegasjonsreglement, vedtaksnr. 026/20

Med hilsen

Birthe Smistad
Saksbehandler

Runar Lunde
areal- og byggesakssjef

Dokumentet er sendt uten underskrift. Det er godkjent i samsvar med interne rutiner.

**Thomas Kristian
Hausken**

Torvastadvegen 426 4260

TORVASTAD

Klagerett

Søknaden din er avgjort etter fullmakt, og du kan klage på kommunen sitt vedtak. Klage må sendes innen tre veker etter at du har mottatt dette brevet.

Eventuell klage sender du på e-post eller i brev til Karmøy kommune.

Klagerett	Du har rett til å klage på vedtaket (forvaltningsloven §27 3. ledd).
Klageinstans	I de fleste sakene er det Fylkesmannen som er klageinstans. I noen saker er det formannskapet eller kommunestyret som er klageinstans.
Hvem kan du klage til?	Klagen sender du til Karmøy kommune. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
Klagefrist	Klagefristen er tre uker fra den dagen du fikk dette brevet. Det er nok at klagen er 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. <i>Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen.</i> 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.
Utsettelse av gjennomføringen av vedtaket	Selv om du har klagerett, f.eks. på en tillatelse, kan dette vanligvis settes i verk med det samme. Du kan søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort.
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. Ta i tilfelle kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers.
Kostnadene med klagesaken	Det er mulig å levere krav om å få dekket ekstra kostnader i forbindelse med klagesaken, for eksempel til advokathjelp. 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. Hvis det er trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekking 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 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. Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen.