



Lene Østensen
Fosnanesvegen 71

5546 RØYKSUND

Dato: 04.02.2022
Dokumentnummer: 21/11645-7
Deres referanse:
Saksbehandler: Birthe Smistad

Tillatelse til tiltak - To hagestuer og levegg mellom - gnr. 106 bnr. 78 - Fosnanesvegen 71

Adresse Fosnanesvegen 71	Gårdsnr. 106	Bruksnr. 78	Festenr.	Seksjonsnr.
Tiltakshaver Lene Østensen Fosnanesvegen 71 5546 RØYKSUND				
Type tiltak/bygning Nybygg / hagestuer med levegg mellom				

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Dispensasjon fra samme lovs §§ 1-8 og 11-6, rettsvirkning av kommuneplan, herunder pkt. 9.1 b om utnyttingsgrad/formål LNF, er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- To hagestuer med levegg mellom.

Søknad og saksopplysninger

Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett med dispensasjon.

Adresse Fosnanesvegen 71	Gårdsnr. 106	Bruksnr. 78
Bebygd areal (BYA) eksisterende bebyggelse	208 m ²	
Hagestue 1	30 m ²	
Hagestue 2	20 m ²	
Grad av utnyttelse	258 m ²	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 30. november 2021 med journaldato 30. november 2021.

Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplan
- Planformål: LNF
- Grad av utnyttning: 200 m²

Avstander

- Avstand til nabogrense: 1 m
- Avstand til nærmeste bygning: 4,1 m
- Avstand til midten av vei: > 10 m
- Kotehøyde: 25,3 moh

Lokalisering og høydeplassing

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

- Tiltaket skal plasseres i samsvar med godkjent situasjonskart og fastsatt høyde.
- 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 plan- og bygningsloven § 1-8 og kommuneplan pkt. 9.1 b/LNF.
- Søkerens begrunnelse:

«Kommuneplanens bestemmelser § 9.1.b.

Etter oppføring av hagestuene vil samlet BYA være 258m², det vil si 58m² over tillatt areal. Eiendommen ligger landleg til mot Lindøy med kupert terreng mot øst. Da boligen og hagestuer er plassert lengst mot vest med et stort grønt areal foran vil ikke omsøkt tiltak virke ruvende da hagestuene ligger på en naturlig terrenghulle på nivå med boligens førsteetasje.

Det er kun nabo i sør, 106/87, som vil bli direkte påvirket av tiltaket. Innkjøringen til eiendom 106/87 går like forbi tiltakshavers terrasse- og uteområde, slik at skulle omsøkt tiltak godkjennes vil tiltakshaver få et privatisert terrasse- og uteområde.

Slik vi ser det er fordelene større enn ulempene og vi kan ikke se at hensynet bak bestemmelsen blir tilsidesatt da tomtearealet er på hele 1183m² og boligen ligger i relativt åpent areal.

§ 1- 8. Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag.

Det søkes om dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1- 8 som gjelder forbud mot tiltak innenfor 100 metersbeltet.

På tiltakshavers eiendom er det allerede oppført både bolig og garasje. Vi kan derfor ikke se at hagestuer med levegg vil tilsidesette hensynene bak bestemmelsen eller sette noen form for presedens i området. Med dette kan vi ikke se at det er noen ulemper for bundet med tiltaket.»

- Uttale fra sektormyndigheter:

Statsforvalteren i Rogaland har hatt saken til uttale:

«Den aktuelle eiendommen har en eksponert plassering der terrenget i forkant har bratt helning ned mot Vollsvika. Oppføring av omsøkte byggetiltak vil øke det bebygde preget i området, noe som er uheldig av hensyn til landskapsverdiene i området, særlig med tanke på eiendommens plassering, jf. ovenfor. Vi kan heller ikke se at det er anført relevante samfunnsinteresser som tilsier at dispensasjon skal kunne gis.

Statsforvalteren viser i den sammenheng til at det er et nødvendig vilkår for dispensasjon at fordelene skal være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Rene utbyggerinteresser eller personlige hensyn skal normalt ikke ha avgjørende vekt i en slik vurdering. Vi vil etter en samlet vurdering derfor frarå søknaden om dispensasjon til to hagestuer og levegg. Fare for presedens er også et moment i dette. Vi viser i den sammenheng til at en dispensasjon i denne saken vil innebære en forholdsvis stor overskridelse av de rammene som er satt for bebyggelse i LNF-områdene og strandsonen i kommuneplanen. Etersom de grunnene som er anført i søknaden også kan anføres i en rekke andre saker, vil dispensasjon i en slik sak kunne svekke kommuneplanen som styringsverktøy på dette området.»

Rogaland fylkeskommune har hatt saken til uttale, men det er ikke kommet noen merknader.

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 for pbl. § 1-8: I strandsonen skal det etter pbl. § 1-8 første ledd tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Disse hensynene skal ikke bli skadelidende om dispensasjon gis. Strandsonen er definert som område av nasjonal verdi. Karmøy kommune er blant de kystkommuner i Rogaland med stort press på arealene.

Kommunen vurderer at det omsøkte tiltaket ikke vil medføre noen reell endring hva gjelder allerede privatisert eiendom, da heller ikke føre til økt privatisering enn det som allerede er tilfellet i dag. Kommunen kan heller ikke se at natur og miljø blir påvirket negativt. Nybygg plasseres på allerede opparbeidet område og holder seg bak byggelinjen for eksisterende bebyggelse i forhold til avstand til sjø. Omsøkt tiltak ligger mellom eksisterende boliger og vil i så måte ikke føre til en utvidelse av bebyggelsen i området.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt for kommuneplan pkt. 9.1 b):

Hensyn bak bestemmelser om utnyttelsesgrad er i hovedsak å begrense størrelsen på et prosjekt av hensyn til belastningen på omgivelsene, samt ivareta gode uteoppholdsareal på tomta. De generelle hensyn bak at et område avsettes til LNF-formål er å ivareta landbruksproduksjon og /eller sikre naturområder med spesielle naturkvaliteter og/eller spesiell betydning for friluftslivet.

Omsøkt tiltak ligger på eiendom som allerede er bebygd med enebolig. Det er derfor åpnet opp for ulike tiltak, men omsøkt tiltak vil overskride BYA som er satt til 200 m². Kommunen kan likevel ikke se at overskridelsen i dette tilfellet vil gå utover formål LNF da denne allerede er tilsidesatt gjennom allerede utbygd eneboligtomt. Det er også praksis i kommunen å tillate BYA inntil 200 m² i tillegg til garasje inntil 70 m². Eksisterende bolig og bebyggelse på eiendom er på 208 m² og med omsøkte hagestuer vil BYA komme opp i 258 m². Det er fortsatt under hva kommunen har hatt praksis for å tillate etter kommuneplan pkt. 9.1 b) på 270 m².

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt: Det er alltid en ulempe ved å gi dispensasjon da det kan føre til presedens, men omsøkt tiltak er vurdert konkret, kommuneplanen åpner opp for tiltak på allerede bebygd boligeiendom i LNF-område og det endrer i liten grad dagens situasjon hva gjelder begrunnelsen for forbud i strandsonen og utnytting. Fordelene ved å gi dispensasjon er at man i større grad får nyttet seg av eiendommen gjennom hele året uten at det går utover uteoppholdsareal, belastningen på området eller miljøet for øvrig. Fordelene vurderes klart større enn ulempene.

Samlet vurdering

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

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:

3.9.1-2021 - § 20-4 a. Mindre tiltak på bebygd eiendom, (SAK10 § 3-1 a.) tilbygg og riving 0 - 50 m2	3650	3	10950
3.12.2-2021 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, plan, avstandskrav, etc. som innebærer ekstern uttalelse/samtykke	11100	1	11100
3.12.3-2021 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	6550	1	6550

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.

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.

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. 252/22.

Med hilsen

Runar Lunde
areal- og byggesakssjef

Birthe Smistad
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Kvala Arkitekter AS, Rogaland fylkeskommune, Statsforvaltaren i Rogaland	Postboks 130 Sentrum	4001	STAVANGER
Rogaland fylkeskommune	Postboks 59 Sentrum	4001	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.
Retten 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.