



Rogaland fylkeskommune

Dato: 16.09.2022

Postboks 130 Sentrum

Dokumentnummer: 22/6140-6

4001 STAVANGER

Deres referanse:

Saksbehandler: Hanna Meidell Dahle

Oversender søknad til uttalelse - Ny bolig, riving av eksisterende bolig på 28/2 - gnr. 29, bnr. 5 - Hemnesvegen

Tiltak: Ny bolig, riving av eksisterende bolig på 28/2
Byggested: Gbnr: 29/5 Hemnesvegen
Tiltakshaver: Mangor Huus
Ansvarlig søker: Bygg-Start As

Karmøy kommune har mottatt ett-trinns søknad om riving av eksisterende våningshus på gnr. 28, bnr. 2 og oppføring av nytt våningshus på gnr. 29, bnr. 5.

Informasjon om tiltaket

Tiltaket gjelder riving av eksisterende våningshus på gnr. 28, bnr. 2 og oppføring av nytt våningshus på gnr. 28, bnr. 5. Eiendommene er del av samme driftsenhet, jf. uttale fra landbruksavdelingen i kommunen.

Omsøkte tiltak ligger i LNF-område i gjeldende kommuneplan.

Kjente kulturminner:

Eiendommen ligger i område vist som viktig kulturområde. Saken har vært sendt på uttale til kommuneantikvar i kommunen:

«Boligen som søkes revet er i følge Norges Bebyggelse oppført i 1946. Den er ikke registrert med høy kulturminneverdi. Det ser ut til at boligen har skifertak jf. flyfoto. Gjenbruk av bygningsmaterialer er et viktig tiltak og vi ber eiere se på muligheten for å gjenbruke skiferen, enten selv, eller selge den videre. Vi har ingen ytterligere kommentarer til riving.»

Oppføring av ny bolig på 29/5 må ta hensyn til steingarden som går langs eiendomsgrense mot vest».

Naturmangfold:

Eiendommen ligger i LNF-område og det er derfor innhentet uttale fra kommunens naturforvalter:

«Konklusjon: Det er registrert kritisk trua og sterkt trua fuglearter i nærheten, men det er lite sannsynlig at de hekker på aktuell tomt. Man må likevel vurdere den samlede belastningen i området.»

Det søkes om riving av en bolig på eiendom 28/2 og bygging av ny bolig på eiendom 29/5, Hemnes. Området for ny bolig er avsatt til LNF-formål i kommuneplanen og tiltaket krever derfor dispensasjon.

Temakart-Rogaland og Artskart er sjekket. Av naturverdier i nærheten av der ny bolig ønskes bygd, er det registrert diverse rødlista fugler på jordbruksarealene rundt eiendommen. Noen av dem er sterkt eller kritisk

trua, slik som vipe, åkerrikse og storspove. Artene er ikke registrert med hekking i umiddelbar nærhet, men noen hundremeter unna. Selve eiendommen og marka der det søkes om ny bolig, ser ut til å de siste årene ha vært i bruk som lagringsplass for rundballer og være preget av kjørespor og slitasje. Det er lite sannsynlig at fuglene benytter seg av dette området til hekking. Ut fra naturmangfoldloven § 8 om kunnskapsgrunnlag vurderes dette til å være godt nok i forhold til tiltakets størrelse. Førre-var-prinsippet i nml. § 9 kommer derfor ikke til anvendelse.

Den samlede belastningen på økosystemet jfr. nml §10 skal vurderes. Tiltaket er relativt lite i seg selv, men kan sammen med andre tiltak føre til stor belastning totalt. Alle nye boliger fører til noe økt belastning i et område. Det kan f.eks. være tap av leveområder for arter på tomter som bygges ned, økt trafikk og forstyrrelse av dyre og fugleliv, spredning av hageplanter i naturen eller flere katter som fører til skader på fuglelivet. Spesielt sistnevnte kan være problematisk der utrydningstrua fugler hekker på bakken i kulturlandskapet.

Ingen merknader til rivningen.

Jfr. nml §§11-12 er det tiltakshaver som skal bære kostnadene ved eventuell miljøforringelse og sørge for miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder».

Landbruk:

Det er innhentet landbruksfaglig uttale i saken:

«Bygg-Start AS søker på vegne av Mangor Huus om rivning av våningshus på gnr. 28, bnr. 2 og oppføring av nytt våningshus på gnr. 29, bnr. 5.

Alle landbrukseiendommer omfattes av jordloven (jfr. § 1). Omsøkte eiendommen ligger i et område som i gjeldende arealplan (kommuneplanens arealdel) prioriterer landbruk-, natur- og friområde (LNF-område). Kommunens digitale markslag viser at jordbruksareal ikke berøres av tiltaket. Kommunens LNF-kartlegging viser at dette er et viktig jordbruks-, kulturlandskaps- og naturområde.

Den landbruksmessige driftsenheten består av gnr. 28, bnr. 2 (driftssenteret) og 8, gnr. 29, bnr. 5, 23, 62 og 67. Totalarealet på driftsenheten er 285,6 dekar – hvorav 173,7 dekar er definert som jordbruksareal (57,9 dekar fulldyrka jord, 3,3 dekar overflatedyrka og 12,8 dekar innmarksbeite). Driftsenheten er registrert med følgende bygninger; våningshus, enebolig, to garasjer og driftsbygning. Opplysningene er hentet fra kommunens digitale kartverk (GISLINE-Innsyn), Gårdskart fra NIBIO og jordregisteret. Det er i dag aktiv drift på eiendommen med ammekyr og kjøttproduksjon på storfe.

Gnr. 28, bnr. 2 og gnr. 29, bnr. 5 er del av samme driftsenhet. Søker ønsker å erstatte nåværende våningshus på gnr. 28, bnr. 2 med ett nytt på gnr. 29, bnr. 5. Plassering av nytt våningshus er planlagt på en teig med ca. 1 dekar innmarksbeite, der det på to av tre sider er vei. Den tredje er eiendomsgrensen. Bruken av denne innklemte teigen til boligareal synes fornuftig ut fra arrondering, utforming på arealet og nærhet til eksisterende bebyggelse. Andre alternative plasseringer på driftsenheten har blitt vurdert, men arealene er enten dyrka mark, eller dyrkbar mark. Tilbakeføring av arealene der dagens våningshus ligger til jordbruksareal, og da minimum som innmarksbeite, vil gi tilnærmet samme jordbruksareal på driftsenheten etter flyttingen av våningshuset.

Det må settes vilkår i byggesaken at våningshuset på gnr. 28, bnr. 2 må være revet og arealene her tilbakeført til jordbruksareal, før det kan gis ferdigattest på nytt våningshus på gnr. 29, bnr. 5.

Ut fra en landbruksfaglig vurdering har kommunens landbruksavdeling ingen innvendinger til hverken rivning av eldre våningshus på gnr. 28, bnr. 2, eller oppføring og plassering av nytt våningshus på gnr. 29, bnr. 5».

Kommunens vurdering av om dispensasjon bør gis:

Omsøkt tiltak er avhengig av dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel for å kunne få tillatelse.

Det følger av pbl. § 19-2 første ledd at «kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov». Etter bestemmelsens annet ledd er det to vilkår for dispensasjon:

- Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensyn i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale hensyn skal ikke bli vesentlig tilsidesatt
- Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempe

Hensynet bak LNF-formålet i kommuneplanens arealdel:

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. Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygget, eller bare bebygget i tilknytning til landbruket og for bruk av området til friluftsliv.

Det aktuelle tiltaket gjelder riving av eksisterende våningshus og oppføring av nytt våningshus, slik det er tale om et erstatningsbygg. Et erstatningsbygg vil i mindre grad tilsidesette hensynet bak LNF-formålet i kommuneplanens arealdel enn et nybygg.

Når det gjelder uttale fra naturforvalter konkluderes det med at det er lite sannsynlig at kritisk og sterkt trua fuglearter hekker på aktuell tomt, samtidig som den samlede belastningen i området må vurderes. Hensynet til å sikre naturområder er følgelig tilsidesatt til en viss grad, men kommunen kan ikke se at denne tilsidesettelsen er vesentlig.

Hensynet til landbruksproduksjon vil ivaretas ved at det stilles vilkår om at eksisterende våningshus skal være revet og arealene tilbakeført til jordbruksareal før det kan gis ferdigattest, jf. landbruksavdelingens uttale.

Kommunen kan ikke se at friluftsmål blir berørt av tiltaket. Nytt våningshus skal plasseres mellom på en teig med ca. 1 dekar innmarksbeite, der det på to av tre sider er vei.

Ut fra en samlet vurdering anser kommunen at hensynet bak LNF-formålet er tilsidesatt noe, men at tilsidesettelsen ikke er vesentlig i denne saken.

Vekting av fordeler og ulemper ved dispensasjon:

Fordelene ved dispensasjon i denne saken er at det synes fornuftig at den innklemte teigen brukes til nytt våningshus ut fra arrondering, utforming på arealet og nærhet til eksisterende bebyggelse. Som det presiseres i landbruksavdelingens uttale er andre alternative plasseringer på driftsenheten blitt vurdert, men arealene er enten dyrka mark, eller dyrkbar mark. Det er en fordel at det vil skje en tilbakeføring av arealene der dagens våningshus ligger til jordbruksareal, og da minimum som innmarksbeite, noe som vil gi tilnærmet samme jordbruksareal på driftsenheten etter flyttingen av våningshuset. Det er også en fordel at nytt våningshus vil ha en bedre standard enn eksisterende.

Ulempene ved dispensasjon er hovedsakelig knyttet til privatisering og presedens. Landbruk-, natur- og friområder skal i det vesentlige være ubebygget. I denne saken er det imidlertid tale om et erstatningsbygg, eksisterende våningshus skal rives og det skal oppføres et nytt. Privatiseringshensynet og faren for presedens står derfor svakere i den aktuelle saken.

Det vises også til uttale fra kommunens naturforvalter. Konklusjonen er at «Det er registrert kritisk trua og sterkt trua fuglearter i nærheten, men det er lite sannsynlig at de hekker på aktuell tomt. Man må likevel vurdere det samlede belastningen i området».

Kommunen vil også stilles vilkår til dispensasjonen som kan forhindre eventuelle negative konsekvenser av at det gis dispensasjon:

- Våningshuset på gnr. 28, bnr. 2 må være revet og arealene her tilbakeført til jordbruksareal, før det kan gis ferdigattest på nytt våningshus på gnr. 29, bnr. 5.
- Oppføring av ny bolig på gnr. 29, bnr. 5 må ta hensyn til steingarden som går langs eiendomsgrense mot vest.
- Gjenbruk av skifer bør vurderes.

Det bør også vurderes om det kan stilles vilkår knyttet til uttale fra naturforvalter.

Kommunen anser fordelene klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Samlet vurdering:

Kommunen anser vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd som oppfylt, og anbefaler at det gis dispensasjon fra LNF-formålet i denne saken.

Har du innspill?

Før kommunen behandler saken videre, ber vi om deres uttalelse. Frist er satt til 14.10.2022.

Vedlagt følger kopi av søknad med vedlegg.

Har du spørsmål?

Ta kontakt om dere har spørsmål i saken.

Med hilsen

Hanna Meidell Dahle
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Bygg-Start As Hovedgaten 68B 4250 KOPERVIK

Vedlegg:

Dispensasjonssøknad
Situasjonsplan
Bilder av bolig
Foreløpig svar på søknad/mangelbrev - Ny bolig, riving av eksisterende bolig på 28/2 - gnr. 29, bnr. 5 - Hemnesvegen
Gnr. 29, bnr. 5 - Ny bolig, riving av eksisterende bolig på gnr. 28, bnr. 2 - Landbruksfaglig uttalelse
Gnr. 29, bnr. 5 - Ny bolig, riving av eksisterende bolig på 28/2 - Hemnesvegen
Dispensasjonssøknad
Situasjonsplan
Situasjonsplan
Underlag for beregning av utnyttning
Tegning - fasader
Tegning - plan
Tegning - snitt
Uttale samferdsel og utemiljø, dispensasjon byggegrense mot kommunal veg
Gnr. 29, bnr. 5 - Ny bolig og riving av eksisterende bolig - Uttale fra naturforvalter