



Statsforvaltaren i Rogaland

Dato: 13.06.2022

Postboks 59 Sentrum

Dokumentnummer: 21/11645-16

4001 STAVANGER

Deres referanse:

Saksbehandler: Hanne Meidell Dahle

Gnr. 106, bnr. 78 - Fosnanesvegen 71 - Klagesak etter plan- og bygningsloven - Karmøy kommune

Saken gjelder søknad fra Lene Østensen om oppføring av to hagestuer og levegg mellom på gnr. 106 bnr. 78.

Saken gjelder søknad om å oppføre to hagestuer med levegg mellom på gnr. 106, bnr. 78.

I kommunens vedtak datert 04.02.2022 ble det gitt tillatelse til tiltaket. Kommunen ga dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen, jf. pbl. § 1-8 og kommuneplanbestemmelse 9.1 bokstav b om utnyttelsesgrad for boligeiendom i LNF-område, jf. pbl. § 11-6.

Kommunens tillatelse er påklaget av Statsforvalteren i Rogaland. Klagen er datert 15.02.2022.

Kommunen behandlet klagen og fattet følgende beslutning den 31.05.2022, saksnr. 65/22:

“Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 22/7522.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for videre klagebehandling.”

Med hilsen

Bente Færøvik Hansen
konsulent

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Kvala Arkitekter AS
Lene Østensen

Vestheimvegen 49
Fosnanesvegen 71

4250
5546

Kopervik
RØYKSUND

Vedlegg:

Vedtak i klagesak - To hagestuer og levegg mellom - gnr. 106 bnr. 78 - Fosnanesvegen 71

Gnr. 106, bnr. 78 - Tilsvar på klage

Gnr. 106, bnr. 78 - Statsforvalteren klager på kommunens dispensasjonsvedtak

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

Situasjonsplan

Gnr. 106, bnr. 78 - Svar til varsel om avslag

Varsel om avslag - Gnr. 106, bnr. 78 - To hagestuer og levegg mellom - Fosnanesvegen 71

Gnr. 106, bnr. 78 - Uttale fra Statsforvalteren i Rogaland - dispensasjon to hagestuer

Gnr. 106, bnr. 78 - To hagestuer og levegg mellom - Fosnanesvegen 71

Følgrebrev

Tegning - Eksisterende fasade nord og øst

Tegning - Eksisterende fasade sør og vest

Plantegning og snitt

Tegning - Fasade nord og øst

Tegning - Fasade sør og vest



Saksbehandler: Hanna Meidell Dahle

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
065/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	31.05.2022

Vedtak i klagesak - To hagestuer og levegg mellom - gnr. 106 bnr. 78 - Fosnanesvegen 71

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 22/7522.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for videre klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 31.05.2022:

Behandling:

Innstilling enstemmig vedtatt.

HTM- 065/22 Vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 22/7522.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for videre klagebehandling.

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Saken gjelder søknad om å oppføre to hagestuer med levegg mellom på gnr. 106, bnr. 78.

I kommunens vedtak datert 04.02.2022 ble det gitt tillatelse til tiltaket. Kommunen ga dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen, jf. pbl. § 1-8 og kommuneplanbestemmelse 9.1 bokstav b om utnyttelsesgrad for boligeiendom i LNF-område, jf. pbl. § 11-6.

Kommunens tillatelse er påklaget av Statsforvalteren i Rogaland. Klagen er datert 15.02.2022.

Saks- og faktaopplysninger

Oppføring av hagestue er søknadspiktig i medhold av plan- og bygningsloven (heretter pbl.) §20-2, jf. 20-1 første ledd bokstav a.

Eiendommen er en eksisterende bebygd boligeiendom i landbruk-, natur- og friluftsområde

(heretter LNF-område). Eiendommen ligger i 100-metersbeltet til sjø, og har en størrelse på nesten 1,2 dekar. Det er ikke vist byggegrense mot sjø i kommuneplanens arealdel.

Omsøkt tiltak er avhengig av dispensasjon fra det nasjonale byggeforbudet i strandsonen, jf. pbl. § 1-8 annet ledd. Tiltaket er også avhengig av dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse 9.1 bokstav b om utnyttelsesgrad for boligeiendom i LNF-område, jf. pbl. § 11-6.

Klagen

Det vises til klagen i sin helhet. Klagen kan oppsummeres i følgende hovedpunkter:

- Eiendommen har en eksponert plassering. Tiltaket vil øke det bebygde preget i området, også sett fra sjøsiden. Omsøkt tiltak er derfor uheldig av hensyn til landskapsverdiene i området.
- Dispensasjon vil innebære en forholdsvis stor overskridelse av rammene satt for bebyggelse i LNF-områdene og strandsonen i kommuneplanen. Kommunens vedtak vil opprettholde en lempeligere praksis knyttet til størrelse på bygninger i LNF-områdene, i strid med kommuneplanen.
- Vilkåret om at fordelene er klart større enn ulempene må være oppfylt.

Vurdering av klagen

Kommunen «*kan*» med hjemmel i pbl. § 19-2 «*gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov*». For å kunne gi dispensasjon må vilkårene i pbl. § 19-2 annet ledd være oppfylt.

Dispensasjon kan for det første ikke gis dersom «*hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt*». Fordelene med å gi dispensasjon skal for det andre være «*klart større enn ulempene*» etter en samlet vurdering.

Det tas først stilling til om dispensasjon vil føre til vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak byggeforbudet i strandsonen, jf. pbl. § 19-2 annet ledd.

Byggeforbudet i strandsonen er begrunnet i hensynet til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. pbl. § 1-8 første ledd. Strandsonen er definert som område av nasjonal verdi. Karmøy kommune er blant de kystkommuner i Rogaland med stort press på arealene.

Klager viser til at omsøkte tiltak vil øke det bebygde preget i området, også sett fra sjøsiden. Ifølge klager har eiendommen en eksponert plassering, slik omsøkt tiltak vil være uheldig av hensyn til landskapsverdiene i området.

Omsøkte hagestuer skal plasseres på en allerede bebygd boligeiendom. Nybygget er i likhet med eksisterende bolig plassert omtrent 80 meter fra sjøen. Kommunen vurderer at nybygget vil kunne ha en mindre privatiserende effekt av området da nybygget er plassert på et høydedrag og dermed vil kunne sees fra sjøen.

Hensynene bak byggeforbudet må imidlertid tilsidesettes «*vesentlig*». Ifølge ordlyden skal det mer til enn en mindre tilsidesettelse av hensynene bak byggeforbudet. I denne saken skal nybygget plasseres sør på tomten, mellom eksisterende bolig på eiendommen og bolig på naboeiendommen. Det aktuelle området er privatisert fra før og nybygget vil i så måte ikke føre til en utvidelse av bebyggelsen i området. Nybygget vil etter kommunens vurdering derfor ha liten innvirkning på eksisterende situasjon hva gjelder privatiseringshensynet og landskapshensynet. Natur- og miljøhensyn anses heller ikke som vesentlig tilsidesatt da nybygget skal plasseres på et

allerede opparbeidet område, bak byggelinjen for eksisterende bebyggelse i forhold til avstand til sjøen.

Kommunen vurderer at hensynene bak pbl. § 1-8 ikke er vesentlig tilsidesatt.

Videre vurderes det om dispensasjon vil føre til vesentlig tilsidesettelse av hensynet bak kommuneplanbestemmelse 9.1 bokstav b, jf. pbl. § 19-2 annet ledd.

Hensynene bak bestemmelser om utnyttelsesgrad er i hovedsak å begrense størrelsen på et prosjekt av hensyn til belastningen på omgivelsene, samt ivareta gode uteoppholdsareal på tomte. 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.

I klagen vises det til at dispensasjon vil innebære en forholdsvis stor overskridelse av rammene satt for bebyggelse i LNF-områdene og strandsonen i kommuneplanen. Klager viser til faren for presedens og skriver at kommunens vedtak vil opprettholde en lempeligere praksis knyttet til størrelse på bygninger i LNF-områdene, i strid med kommuneplanen.

Ifølge kommuneplanbestemmelse 9.1 bokstav a er eksisterende bebygde boligeiendommer i LNF-områder å anse som eiendommer der spredt utbygging er tillatt, jf. pbl. § 11-7 nr. 5 bokstav b. Bokstav b i kommuneplanbestemmelsen åpner videre for bolig med samlet BYA inntil 200 m², samt garasje og uthus. Kommuneplanbestemmelsen angir ikke bebygd areal for garasje/uthus. Kommunen har praktisert at garasje/uthus kan ha samlet BYA inntil 70 m² uten at det er nødvendig med dispensasjon.

Eksisterende bolig er på 180 m². Selve garasjen er på 40 m², men kun ca. 28 m² av garasjen er plassert på eiendommen. Omsøkte hagestuer er på til sammen 50 m². Dispensasjon er nødvendig fordi omsøkte hagestuer og eksisterende garasje har samlet BYA på 78 m². Dette er 8 m² mer enn hva kommunen har praktisert er tillatt uten dispensasjon.

I motsetning til klager anser kommunen en overskridelse på 8m² som liten, særlig sett i lys av at selve boligen kun er på 180 m². Eiendommen er ikke mer bebygd enn hva som er normalt og i tråd med kommunens praksis, men fordi bebygd areal for bolig og bebygd areal for garasje/uthus har egne begrensninger er dispensasjon nødvendig.

Omsøkt tiltak vil som presisert tidligere plasseres på bebygd boligeiendom i LNF-område, mellom to hus på allerede privatiserte eiendommer. Området der nybygget skal plasseres er markert som bebygd i markslagskartet, og det er ingen landbruksinteresser der tiltaket skal plasseres. Tiltaket anses derfor å ikke være til ulempe for landbruksinteresser, eller for allmenne interesser og friluftslivet. Hensynet til å begrense størrelsen på et prosjekt anses heller ikke som vesentlig tilsidesatt. Bebygd areal er innenfor kommuneplanbestemmelsen, men siden bebygd areal for bolig og garasje/uthus ikke kan vurderes samlet er dispensasjon nødvendig. Kommunen kan ikke se at vesentlighetsvilkåret er oppfylt hva gjelder hensynene bak kommuneplanbestemmelse 9.1 bokstav b.

Til slutt må det vurderes om fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. pbl. § 19-2 annet ledd.

Klager viser til at det må foreligge relevante samfunnsinteresser som tilsier at dispensasjon skal kunne gis. Klager påpeker at rene utbyggerinteresser eller personlige hensyn normalt ikke skal ha avgjørende vekt.

Fordelene ved å gi dispensasjon er hovedsakelig areal- og ressursdisponering, herunder at det vil bli enklere å nytte seg av eiendommen gjennom hele året med omsøkte hagestuer. Det er en

fordel at nybygg skal plasseres like langt fra sjøen (80 meter) som eksisterende bolig.

Ulempene med å gi dispensasjon er hovedsakelig privatisering av området og presedensvirkninger. Det er imidlertid tale om en liten privatiserende effekt da nybygg skal plasseres mellom to eksisterende boliger, på allerede bebygd boligeiendom i LNF-område. Faren for presedens vurderes ikke som stor all den tid det er tale om en bebygd boligeiendom i LNF, der overskridelsen av kommuneplanbestemmelsen 9.1 bokstav b er liten. Kommunen anser fordelene med dispensasjon som klart større enn ulempene.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som skulle tilsi at vedtak i delegert sak nr. 22/7522 skal endres. Det anbefales dermed at vedtak opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 106, bnr. 78 - Tilsvar på klage

Gnr. 106, bnr. 78 - Statsforvalteren klager på kommunens dispensasjonsvedtak

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

Situasjonsplan

Gnr. 106, bnr. 78 - Svar til varsel om avslag

Varsel om avslag - Gnr. 106, bnr. 78 - To hagestuer og levegg mellom - Fosnavegen 71

Gnr. 106, bnr. 78 - Uttale fra Statsforvalteren i Rogaland - dispensasjon to hagestuer

Gnr. 106, bnr. 78 - To hagestuer og levegg mellom - Fosnanesvegen 71

Følgebrev

Tegning - Eksisterende fasade nord og øst

Tegning - Eksisterende fasade sør og vest

Plantegning og snitt

Tegning - Fasade nord og øst

Tegning - Fasade sør og vest

Tilsvar på klage fra Statsforvalteren i Rogaland

Sak: 21/11645

Eiendom: Gnr. 106 bnr. 78 – Fosnanesvegen 71, 5546 Røyksund
Reguleringsplan: Ikke regulert
Kommuneplan: LNF

Vi viser til Karmøy kommunes melding om at Statsforvalteren i Rogaland har klaget på tillatelsen om to hagestuer og levegg, datert 04.02.2022.

Statsforvalteren viser til sin opprinnelige uttale, og har noen supplerende merknader. På vegne av tiltakshaver Lene Østensen komme med et tilsvar til klagen. Uttalelsen som Statsforvalteren viser til anser vi som besvart i vårt tilsvar til varsel om avslag. Tilleggsmerknadene i klagen vil vi gjerne komme med noen kommentarer til.

Første strekpunkt - Landskapshensyn

Statsforvalteren gjentar i første strekpunkt at eiendommen har en eksponert plassering på et høydedrag over Vollsvika, og at dette vil forsterke «...de negative landskapsvirkningene i strandsonen i området.»

Argumentene til Statsforvalteren har vi allerede besvart i redegjørelsen vår til varselet om avslag. Der dokumenterte vi både skriftlig og ved bruk av bilder, hvor lite tiltaket faktisk vil påvirke landskapshensynet. Vi mener tilleggsmerkningen ikke bidrar til noen ny informasjon i saken.

Andre strekpunkt – Kommuneplanens LNF-bestemmelse

Statsforvalteren viser her til evt. presedensfare ved å godkjenne tiltak utover kommuneplanens rammer for tillatt bebyggelse på boligeiendommer i LNF.

Vi vil bemerke at ifølge veiledning til grad av utnyttning så er hensikten med å regulere utnyttelsesgrad «... å regulere bygningers volum over terreng og bygningers totale areal sett i forhold til behovet for uteoppholdsareal, belastning på infrastruktur og forholdet til omgivelsene.»

Tiltaket som er gitt tillatelse til er tilleggsfunksjoner til boligen, som er klart underordnet hovedbygget. Høyde og volum er vesentlig å ta i betraktning i en vurdering av avviket fra tillatt utnyttelse. Hagestuen vil derfor ikke ha samme påvirkning på hensynene bak utnyttelsesgraden som et hovedhus, og da etter vår vurdering heller ikke medføre vesentlige ulemper for LNF-hensyn eller strandsonehensyn.

Hagestuene og prosjektet er tilpasset denne tomten med de forutsetningene som de bygde og naturlige omgivelsen gir. På en annen tomt med andre forutsetninger så ville selvsagt tiltaket hatt en annen effekt på landskapshensyn eller andre hensyn som byggeforbudet langs sjøen skal ivareta. Det blir derfor etter vårt syn, litt søkt å vise til at tiltaket kan medføre presedens.

Her vil vi også understreke at det har vært en lang forvaltningspraksis for å godkjenne mindre tiltak på eksisterende bebygde boligeiendommer i LNF- områder, forutsatt at tiltakene er underordnet hovedbygget og ikke kommer nærmere sjøen enn eksisterende bebyggelse på tomten. Omsøkt tiltak er i tråd med denne praksisen og dette understøtter også at tiltaket ikke vil føre til ytterligere presedens.

Oppsummering

Vi synes ikke at Statsforvalteren kommer med ny informasjon som skal gi grunnlag for å endre tillatelsen som er gitt. De vesentlige punktene som påpekes, er slik vi ser det allerede vurdert og redegjort for.

For oss fremstår klagen som et påskudd for å henstille kommunen til å revurdere rammene for utbygging i LNF-områder og innenfor 100-metersbeltet. Om det er noe som bør gjøres eller ikke, får være opp til kommunen og Statsforvalteren. Vi håper bare ikke at det er dette som er den egentlige grunnen til klagen og at det er tiltakshaver som må ta følgene.

Med vennlig hilsen
Kvala Arkitekter

Hein Tangen
Hein Tangen



Karmøy kommune
Postboks 167
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler
Trond Olav Fiskå, 51568869

Statsforvalteren klager på kommunens vedtak om dispensasjon til oppføring av to hagestuer - gnr. /bnr. 106/78 – Karmøy

Vi viser til oversendelse fra kommunen datert 04.02.22.

Statsforvalteren klager på Karmøy kommunes vedtak om dispensasjon etter plan- og bygningsloven for oppføring av to hagestuer med levegg på gnr./bnr. 106/78. Tiltaket øker det bebygde preget i området og gir uheldige konsekvenser for landskapsinteressene i strandsonen. Dispensasjonsvedtaket kan føre til uheldig presens.

Bakgrunn for saken

Administrasjonen i Karmøy kommune har gitt dispensasjon til oppføring av to hagestuer med levegg, det aktuelle vedtaket er referert i brev datert 04.02.22 og lyder slik:

«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.»*

Bakgrunnen for dispensasjonsvedtaket er kommuneplanbestemmelsen under kapittel 3, punkt 9, om boligeiendommer i LNF-områdene. Denne setter en øvre ramme for samlet bebyggelse til 200 m² på boligeiendommer i strandsonen. De omsøkte hagestueene har et BYA på 50 m² og dispensasjonsvedtaket åpner derfor opp for en samlet bebyggelse på eiendommen på 258 m².

Etter § 1-9 i plan- og bygningsloven (pbl) kan statlige organ påklage enkeltvedtak som etter loven gjelder vedkommende myndighet sitt saksområde. I denne saken gjelder dette Statsforvalterens ansvarsområde knyttet til forvaltning av LNF-områdene og strandsonen, i dette tilfellet særlig ivaretagelse av landskapsensyn.



Kommunens dispensasjonsvedtak er referert i brev til oss datert 04.02.22. Etter § 29 i forvaltningsloven er fristen for klage 3 uker fra det tidspunktet melding om vedtaket er kommet frem til vedkommende part, klagen er derfor sendt innen fristen.

Begrunnelse for klagen

Vi viser først til vår høringsuttalelse i saken som er datert 15.12.21 der vi blant annet skrev følgende: «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. Ettersom 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.»

Statsforvalteren står ved våre tidligere vurderinger i saken, og vil med det som utgangspunkt påklage kommunens vedtak om dispensasjon til oppføring av to hagestuer med levegg. I tillegg til våre vurderinger i forbindelse med høringsuttalelsen, har vi følgende supplerende merknader:

-de omsøkte hagestuene vil ha fasader som er vendt mot øst og tiltakene vil derfor bidra til å øke det bebygde preget i området, også sett fra sjøsiden. Det gjelder selv om den aktuelle eiendommen er bebygd fra før. Eiendommens forholdsvis eksponerte plassering på et høydedrag ned mot Vollsvika, forsterker etter vår vurdering de negative landskapsvirkningene i strandsonen i området.

-vi har en viss forståelse for at de omsøkte tiltakene kan oppfattes som beskjedne i seg selv. Etter vårt syn er det samtidig viktig å vurdere den aktuelle dispensasjonssaken også i lys av presedensfaren. Dersom kommunens vedtak blir stående, vil det bidra til å opprettholde en etter vårt syn lempelig praksis knyttet til størrelse på bygninger i LNF-områdene, i strid med kommuneplanen. Dersom Karmøy ønsker å revidere de gitte rammene i kommuneplanens § 9.1 b om utnyttelsesgrad på boligeiendommer i LNF-områdene, så er det et tema som eventuelt må tas opp i forbindelse med kommuneplanrevisjonen. Overordnede vurderinger knyttet til samlet belastning av inngrep i LNF-områdene og strandsonen må inngå som viktige moment i en slik diskusjon.

Konklusjon

Kommunens dispensasjonsvedtak kommer etter vår vurdering i vesentlig konflikt med LNF- og strandsoneinteressene. Vi ber derfor om at det aktuelle vedtaket som er referert ovenfor, blir omgjort.



Hvis vedtaket ikke blir endret i forbindelse med kommunens klagebehandling, ber vi om at saken blir sendt Statsforvalteren for eventuell oversendelse til klageinstans.

Med hilsen

Lone Merethe Solheim
assisterende statsforvalter

Marit Sundsvik Bendixen
fylkesmiljøvernsjef

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune Postboks 130 4001 Stavanger



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.
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.



Karmøy kommune

Situasjonskart

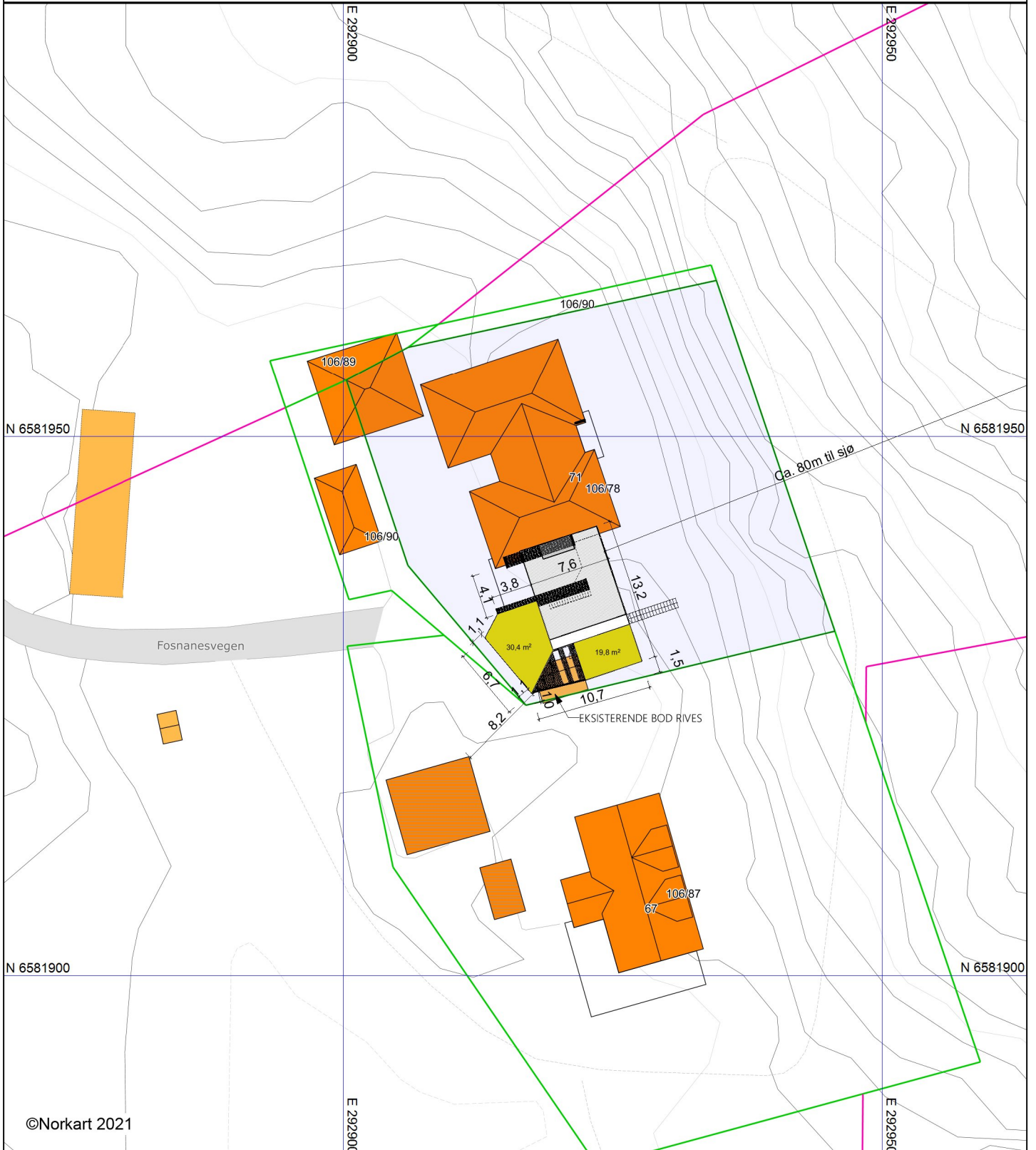
REV.: 30.11.21

Eiendom: 106/78
Adresse: Fosnanesvegen 71
Dato: 01.11.2021
Målestokk: 1:500



UTM-32

Eiendomsg. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsg. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsg. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsg. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsg. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsg. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsg. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



©Norkart 2021

- 1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget
- 2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig

Karmøy kommune
Tekn. avd.- byggesak
Postboks 167
4291 Kopervik

Saksnummer: 21/11645

Svar på varsel om avslag – Hagestuer og levegg i Fosnanesvegen 71

Eiendom: Gnr. 106 bnr. 78 – Fosnanesvegen 71, 5546 Røyksund
Reguleringsplan: Ikke regulert
Kommuneplan: LNF

Vi viser til varsel om avslag, datert 05.01.2022.

Opprinnelig sendte kommunen saken til Statsforvalteren i Rogaland med en positiv innstilling. Vi er derfor overrasket over at det nå kommer varsel om avslag, og det virker som om varselet kommer fordi statsforvalteren har frarådet dispensasjon.

Slik dispensasjonsbestemmelsen var skrevet tidligere kunne vi forstått en slik endring i innstilling. Da var det i plan- og bygningsloven tydeligere at kommunene ikke burde dispensere, hvis for eksempel statsforvalteren var uenig. Men siden ordlyden i dispensasjonsbestemmelsen ble endret i sommer, kan vi ikke se hva som gjør at kommunen har endret standpunkt. I den nye dispensasjonsbestemmelsen står det ikke at en negativ uttale fra statlig myndighet skal vektlegges så direkte som det ble gjort før. Fokuset er derimot flyttet over på at hensynene skal ivaretas. Hensikten med endringen var ifølge prop. 169 L (2020-2021), å sikre at det ikke ble lagt «... unødvendige skranker for det kommunale selvstyre».

Til statsforvalteren sin vurdering

Boligen ligger omtrent 80 meter fra sjøen i luftlinje. Tiltaket det søkes om er tydelig underordnet huset og kommer ikke nærmere sjøen enn eksisterende bebyggelse. Bildet til høyre viser boligen sett fra naustet. Her er avstanden i luftlinje 110 meter. For de som oppholder seg lengre nord i Vollsvika, vil hagestuen være skjult av huset og skogen på nordsiden.



Fra motsatt side av Vollsvika kan vi ikke se at tiltaket vil påføre landskapet noen ulemper. Boligen i Fosnanesvegen 71 er synlig, men nabohuset er vel så synlig med sine to kvister og høyere tak. Hagestuen blir, som nevnt, klart underordnet hovedhuset. Sett fra innkjørselen til Fosnavegen 161, mener vi det er tydelig hvor lite påvirkning tilbygget vil ha på omgivelsene med hensyn til fjernvirkning.



Figur 1 - Google Street View (med zoom), sett fra innkjørsel til Fosnavegen 161

Den nye hagestuen vil i all hovedsak være skjult av vegetasjon. Området mellom boligen og sjøen er i dag uberørt og grønt, noe det fortsatt skal være etter at hagestuen er bygd. Skogen på nordsiden av naustet og boligen, bidrar også til å dempe eventuell uheldig fjernvirkning.

Når det gjelder statsforvalterens kommentar om at det skal foreligge «relevante samfunnsinteresser» for å kunne innvilge dispensasjon, så er vi klar over lovens ordlyd og den teoretiske tilnærming. Slik vi ser det vil en slik tilnærming til forvaltning av dispensasjonsbestemmelsen føre til at de aller fleste dispensasjonssøknader må avslås. Vi har i denne saken forholdt oss til tilbakemeldinger som har blitt gitt over flere år når det gjelder dispensasjonssøknader i strandsonen. Tiltaket er underordnet boligen, kommer ikke nærmere sjøen enn eksisterende bebyggelse osv.

Vi vil også påpeke at forvaltningspraksisen ved behandling av dispensasjonssøknader i Karmøy kommune, andre kommuner i Rogaland og kommuner generelt i Norge, er mer pragmatisk enn lovens ordlyd tilsier.

Fylkesmannen i Innlandet hadde i 2020 en presentasjon om vekting av hensyn ved behandling av en dispensasjonssøknad. På bildet til høyre er et av eksemplene som ble brukt for å dokumentere hvilke fordeler som kan være relevante.

Vi kan ikke se at fordelene som er påpekt her skiller seg noe som helst med tanke på samfunnsnytte, fra de fordelene en hagestue vil gi boligen i Fosnanesvegen 71. Presentasjonen inneholder også flere eksempler og fylkesmannen er i samme presentasjon tydelig på at det må kunne skiller på «små» og «store» dispensasjoner.

«Eksempelvis bør man kunne være mindre streng ved en søknad om oppføring av et lite uthus enn ved søknad om oppføring av ny bolig.» (Fylkesmannen i Innlandet, 06.11.2020).

Samlet vurdering

Vi er ikke enige i at tiltaket gir noen uheldig innvirkning på landskapet, og er heller ikke enig i at tiltaket vil øke det bebygde preget i området nevneverdig. Vi mener også at Statsforvalteren går for langt i å kreve samfunnsnyttige fordeler ved et slikt tiltak.

Hagestuen vil opplagt gi en kvalitetsheving for boligeiendommen, da den tilrettelegger for gode, skjermede uteoppholdsareal mot sør. Tiltaket vil skjerme for innsyn mot naboens innkjørsel, slik at det sørvendte utearealet får en høyere bruksverdi, noe som igjen er positivt for bokvaliteten. Samtidig opprettholdes en åpning mellom huset og hagestuen, slik at når en kommer ned Fosnanesvegen mot boligen vil det være utsikt til Vollsvika.

Vi ber på denne bakgrunn om at kommunen gjør en ny vurdering av søknaden, sett i lys av våre kommentarer.

Mønehøyde (Vang i Valdres)

Fordel/ulempe-vurdering

- Små/ingen ulemper pga. avstand, plassering i terreng og oppdeling av volumer
- Naboers bokvaliteter ivaretas
- Fravær av ulemper holder ikke – må påvises konkrete, relevante fordeler
- Får plass til hems med sengeplasser
- Større anvendelighet av hytta, uten å påvirke BYA, BRA eller byggets uttrykk

Fordelene er klart større enn ulempene.

Konklusjon: Begge vilkårene for dispensasjon er oppfylt.



Med vennlig hilsen
Kvala Arkitekter

Hein Tangen
Hein Tangen



Lene Østensen
Fosnanesvegen 71

5546 RØYKSUND

Dato: 05.01.2022
Dokumentnummer: 21/11645-5
Deres referanse:
Saksbehandler: Birthe Smistad

Varsel om avslag - Gnr. 106, bnr. 78 - To hagestuer og levegg mellom - Fosnavegen 71

Det vises til innsendt søknad om tillatelse til tiltak til oppføring av to hagestuer med levegg mellom for gbnr. 106, bnr. 78.

Det er søkt dispensasjon fra pbl. § 1-8 og kommuneplan pkt.9.1 b).

Etter å ha mottatt uttale fra Statsforvalteren i Rogaland kan ikke kommunen se at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt. Det varsles derfor om avslag på søknaden. Søknaden kan trekkes, mot et gebyr på kr. 1.010,-. Gebyr for selve dispensasjonsbehandlingen vil da falle bort.

Eventuelt kan dere bekrefte at dere ønsker søknaden behandlet. Dere vil ha rett til å påklage ethvert vedtak fra kommunen.

Vi ber om at dere vennligst bekrefter hvorvidt dere fortsatt ønsker søknaden behandlet. Dersom tilbakemelding ikke er mottatt innen 3 uker fra d.d. vil saksbehandlingen bli avsluttet og søknad returnert som mangelfull med påfølgende gebyr kr 2.000 jf. gebyrregulativ pkt. 3.6.

Med hilsen

Birthe Smistad

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Gnr. 106, bnr. 78 - Uttale fra Statsforvalteren i Rogaland - dispensasjon to hagestuer



KARMØY KOMMUNE
Postboks 167
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler
Trond Olav Fiskå, 51568869

Uttale – søknad om dispensasjon etter plan- og bygningsloven (pbl.) for oppføring av to hagestuer – gnr. /bnr. 106/78 – Karmøy

Vi viser til oversendelse fra kommunen av 06.12.21.

Saken gjelder søknad om oppføring av to hagestuer med levegg imellom. Tiltakene kommer i konflikt med det generelle byggeforbudet langs sjø, jf. pbl. § 1-8, 2. ledd, og kommuneplanbestemmelsen under § 9.1 b om maksimal utnyttelsesgrad på 200 kvadratmeter. Den aktuelle bestemmelsen gjelder eksisterende bebygde bolig- og fritidseiendommer i LNF-områder, under bokstav b står det at:

«Følgende tiltak på eksisterende bebygde boligeiendommer utenfor 100-metersbeltet og på eiendommer mindre enn 1,5 da innenfor 100-metersbeltet til sjø, kan behandles og tillates gjennom enkeltvise søknader:

-Tilbygg, påbygg samt nybygg ved riving av eksisterende bolig med samlet BYA inntil 200 m2.

-Fasadeendring.

-Oppføring av garasje og uthus innenfor rammer gitt i kommuneplanens bestemmelser.»

Saken må derfor behandles som en dispensasjon fra plan- og bygningsloven og kommuneplanen.

Det er ikke nok at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensyn bak lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon, etter en samlet vurdering, være klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslovens § 19-2, 2. ledd.

Av hensyn til de nasjonale ansvarsområdene som Statsforvalteren er satt til å ivareta gjennom plan- og bygningsloven, har vi følgende merknader til dispensasjonssøknaden:

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. Ettersom 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.

Vi gjør oppmerksom på at vi som uttaleinstans skal ha kommunens dispensasjonsvedtak tilsendt når det er gjort.

Med hilsen

Tina Eltervåg
rådgiver

Trond Olav Fiskå
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune Postboks 130 4001 Stavanger

Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4 og SAK kap. 3

Opplysninger gitt i søknaden eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen.

Søkes det om dispensasjon fra plan- og bygningsloven, forskrift eller arealplan? Ja Nei

Er det behov for tillatelse/samtykke/uttalelse fra annen myndighet? Ja Nei

Hvis ja, så oppfylles ikke vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. pbl § 21-7 andre ledd

Nabovarsling, jf. pbl 21-3, skal være gjennomført før søknaden sendes kommunen. (Blankett 5154, 5155, 5156).

Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboere? Ja Nei

Søknaden gjelder										
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune			
	106	78	0	0			Karmøy			
	Adresse				Postnr.	Poststed				
	Fosnanesvegen 71				5546	Røyksund				
Tiltakets art	Mindre tiltak til bebygg eiendom, pbl § 20-4 og SAK kap. 3									
	<input type="checkbox"/>	Tilbygg < 50 m ²		<input checked="" type="checkbox"/>	Frittliggende bygning (ikke boligformål) < 70 m ²		<input type="checkbox"/>	Skilt/reklame (SAK10 § 3-1 d)		
	<input type="checkbox"/>	Driftsbygning i landbruket med samlet bruksareal (BRA) mindre enn 1000 m ² , jf. pbl § 20-4 bokstav b) og SAK10 § 3-2						<input type="checkbox"/>		
	<input type="checkbox"/>	Midlertidig bygning/konstruksjon/anlegg (som ikke skal plasseres for lengre tidsrom enn 2 år)						<input type="checkbox"/>		
	<input type="checkbox"/>	Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt innenfor en bruksenhet						<input type="checkbox"/>		
	<input type="checkbox"/>	Riving av tiltak som nevnt i SAK10 § 3-1						<input type="checkbox"/>		
	<input type="checkbox"/>	Oppretting/endring av matrikkelenhet	<input type="checkbox"/>	Grunn-eiendom	<input type="checkbox"/>	Anleggs-eiendom	<input type="checkbox"/>	Festegrunn over 10 år	<input type="checkbox"/>	Arealoverføring
	<input type="checkbox"/>	Annet:	Beskriv med egne ord hva du skal gjøre							

Arealdisponering								
Planstatus mv.	Sett kryss for gjeldende plan							
	<input checked="" type="checkbox"/>	Arealdel av kommuneplan		<input type="checkbox"/>	Reguleringsplan	<input type="checkbox"/>	Bebyggelsesplan	<input type="checkbox"/>
	Navn på plan							
	Kommuneplanens Arealdel 2014-2023							
Areal	BYA eksisterende	BYA nytt	Sum BYA	BRA eksisterende	BRA nytt	Sum BRA	Tomteareal	
	208,00	50,00	258,00				1183	
Grad av utnyttning	Vis beregning av grad av utnyttning. Veiledning finnes på www.dibk.no eller kontakt kommunen							
	Kommunepunkt 9.1.b; Følgende tiltak på eksisterende bebygde boligeiendommer utenfor 100-metersbeltet og på eiendommer mindre enn 1,5 da innenfor 100-metersbeltet til sjø, kan behandles og tillates gjennom enkeltvis søknader: - Tilbygg, påbygg samt nybygg ved riving av eksisterende bolig med samlet BYA inntil 200 m ² . BYA eksisterende: 208m ² BYA nytt: 50m ² Totalt BYA = 258m ² Dispensasjon ligger vedlagt.							

Plassering			
Plassering av tiltaket	Er det strømførende linje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
	Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert	Vedlegg nr. Q -	
Plassering av tiltaket	Kan vann og avløpsledninger være i konflikt med tiltaket?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
	Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert	Vedlegg nr. Q -	
Avstand	Minste avstand til nabogrense	1	m
	Minste avstand til annen bygning	4,1	m
	Minste avstand til midten av vei	-	m
Dette skal vises på situasjonsplanen			

Krav til byggegrunn (pbl § 28-1)	
Flom (TEK17 § 7-2)	Skal byggverket plasseres i flomutsatt område? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Skred (TEK17 § 7-3)	Skal byggverket plasseres i skredutsatt område? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1)	Foreligger det vesentlig ulempe som følge av natur- og miljøforhold? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja Dersom ja, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg

Tilknytning til veg og ledningsnett	
Adkomst vegloven §§ 40-43 pbl § 27-4	Gir tiltaket ny/endret adkomst <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel: <input type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg Er avkjøringstillatelse gitt? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Kommunal veg Er avkjøringstillatelse gitt? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Privat veg Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Overvann	Takvann/overvann føres til: <input type="checkbox"/> Avløpssystem <input type="checkbox"/> Terreng
Feltene "Vannforsyning" og "Avløp" skal kun fylles ut for driftsbygning i landbruket, midlertidige tiltak eller oppretting av matrikkelenhet.	
Vannforsyning pbl §§ 27-1, 27-3	Tilknytning i forhold til tomta <input type="checkbox"/> Offentlig vannverk <input type="checkbox"/> Privat vannverk* * Beskriv <input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, innlagt vann* <input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann* Dersom vanntilførsel forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Avløp pbl §§ 27-2, 27-3	Tilknytning i forhold til tomta <input type="checkbox"/> Offentlig avløpsanlegg <input type="checkbox"/> Privat avløpsanlegg Skal det installeres vannklosett? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Foreligger utslippstillatelse? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Dersom avløpsanlegg forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader/innvilget dispensasjon	B	1 – 1	<input type="checkbox"/>
Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader	C	1 – 5	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan/avkjøringsplan	D	1 – 1	<input type="checkbox"/>
Tegninger plan, snitt, fasade (eksisterende/ny)	E	1 – 5	<input type="checkbox"/>
Redegjørelse/kart	F	–	<input checked="" type="checkbox"/>
Uttalelse/vedtak fra annen myndighet SAK10, § 6-2 og pbl § 21-5	I	–	<input checked="" type="checkbox"/>
Rekvisisjon av oppmålingsforretning	J	–	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	1 – 1	<input type="checkbox"/>

Erklæring og underskrift	
Tiltakshaver	
Tiltakshaver forplikter seg til å gjennomføre tiltaket iht. plan- og bygningsloven (pbl), byggt teknisk forskrift og gitt tillatelse.	
Navn Lene Østensen	Telefon (dagtid) Mobiltelefon
Adresse Fosnanesvegen 71	Postnr. Poststed 5546 Røyksund
Dato Underskrift 30.11.2021 	E-post grycarolin@eskildkvala.no
Gjentas med blokkbokstaver FOR TILTAKSHAVER : GRY C. SVENDSEN V/ESKILD KVALA AS	Eventuelt organisasjonsnr.

Karmøy kommune
Rådhuset
Postboks 167
4291 Kopervik

Kopervik 30.11.21

Søknad om frittliggende bygning – gnr. 106, bnr. 78, Fosnanesvegen 71

Det søkes om frittliggende bygning (ikke boligformål) under 70m²

TILTAKSHAVER OG EIER:

Tiltakshaver er Lene Østensen

BESKRIVELSE AV TILTAKET:

Omsøkt tiltak gjelder to stk. hagestuer med levegg mellom.

UTNYTTELSE

Kommuneplanens punkt 9.1.b;

Følgende tiltak på eksisterende bebygde boligeiendommer utenfor 100-metersbeltet og på eiendommer mindre enn 1,5 da innenfor 100-metersbeltet til sjø, kan behandles og tillates gjennom enkeltvise søknader:

- Tilbygg, påbygg samt nybygg ved riving av eksisterende bolig med samlet BYA inntil 200 m².

BYA eksisterende bolig + del av garasje: 208m²

BYA nye hagestuer: 50m²

Totalt BYA = 258m²

Da dette gjelder frittstående bygning og ikke tilbygg eller påbygg mener vi om omsøkt tiltak kommer utenfor utnyttelsen med BYA på 200m². Vi har likevel valgt å søke dispensasjon for overskridelsen da vi tenker kommunen muligens ser på totalt BYA som inklusive hagestuer.

DISPENSASJONER

Det søkes herved dispensasjon fra;

Kommuneplanens bestemmelser § 9.1.b.

samlet BYA kan ikke overstige 200m².

Etter oppføring av hagestuene vil samlet BYA være 258m², det vil si 58m² over tillatt areal. Eiendommen ligger landlig 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 forbundet med tiltaket.

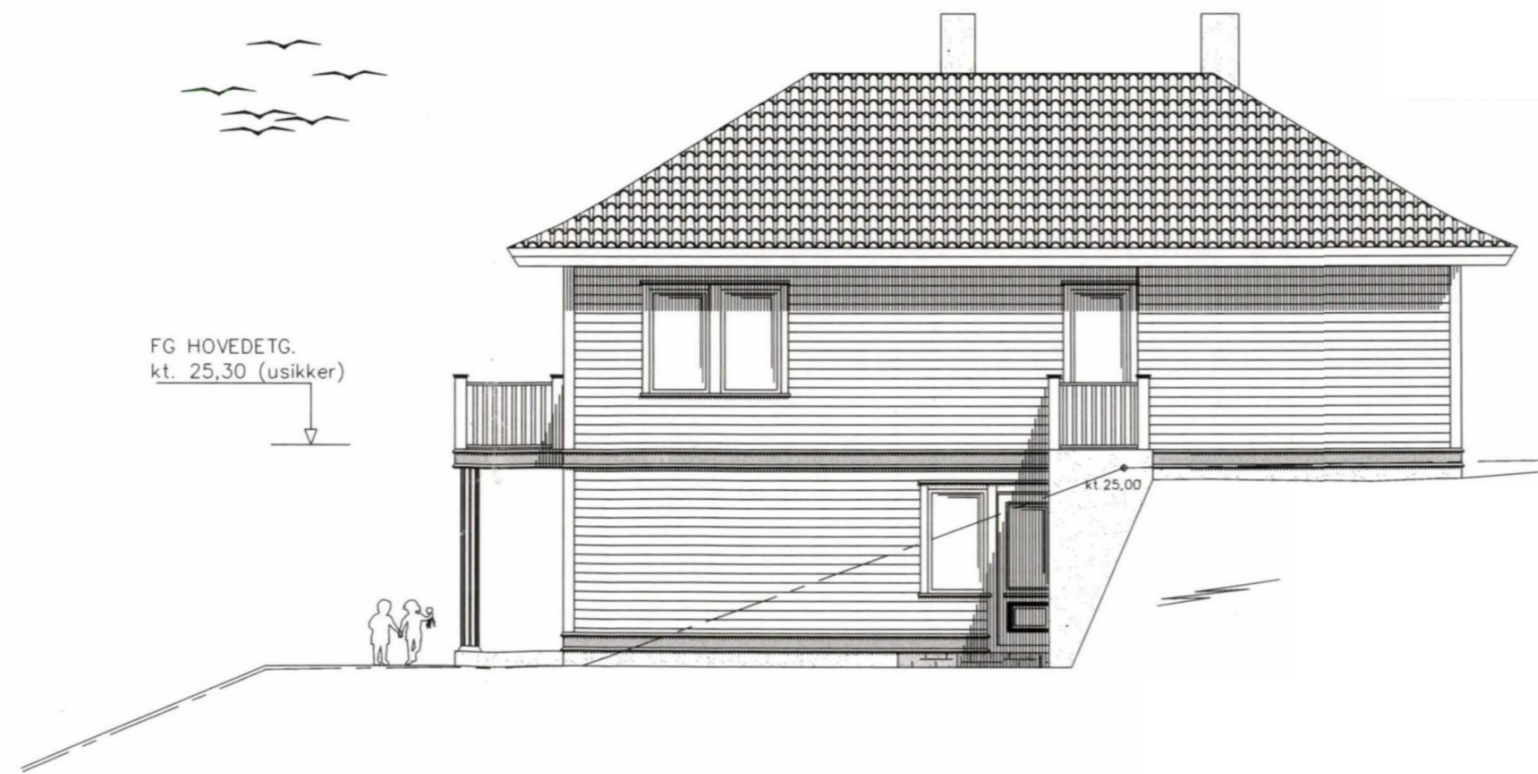
NABOVARSEL

Nabovarsel ble sendt vi Fellestjenester Bygg 18.11.21.
Alle naboer har samtykket og samtykker ligger vedlagt.

Med vennlig hilsen



Gry C. Svendsen
v/Eskild Kvala AS for tiltakshaver



EKSISTERENDE FASADE NORD



EKSISTERENDE FASADE ØST



Tiltakshaver: **Duco-Østensen**

Byggeplass: Fosnanesvegen 71, Røyksund 5546

Kommune: Karmøy

Gnr. 106 Bnr. 78:

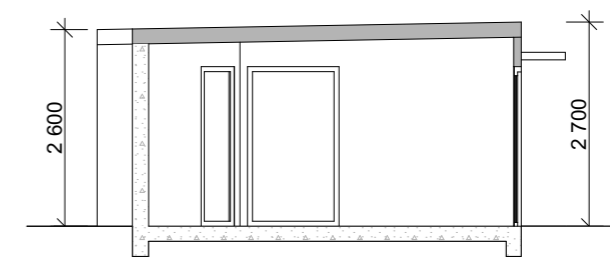
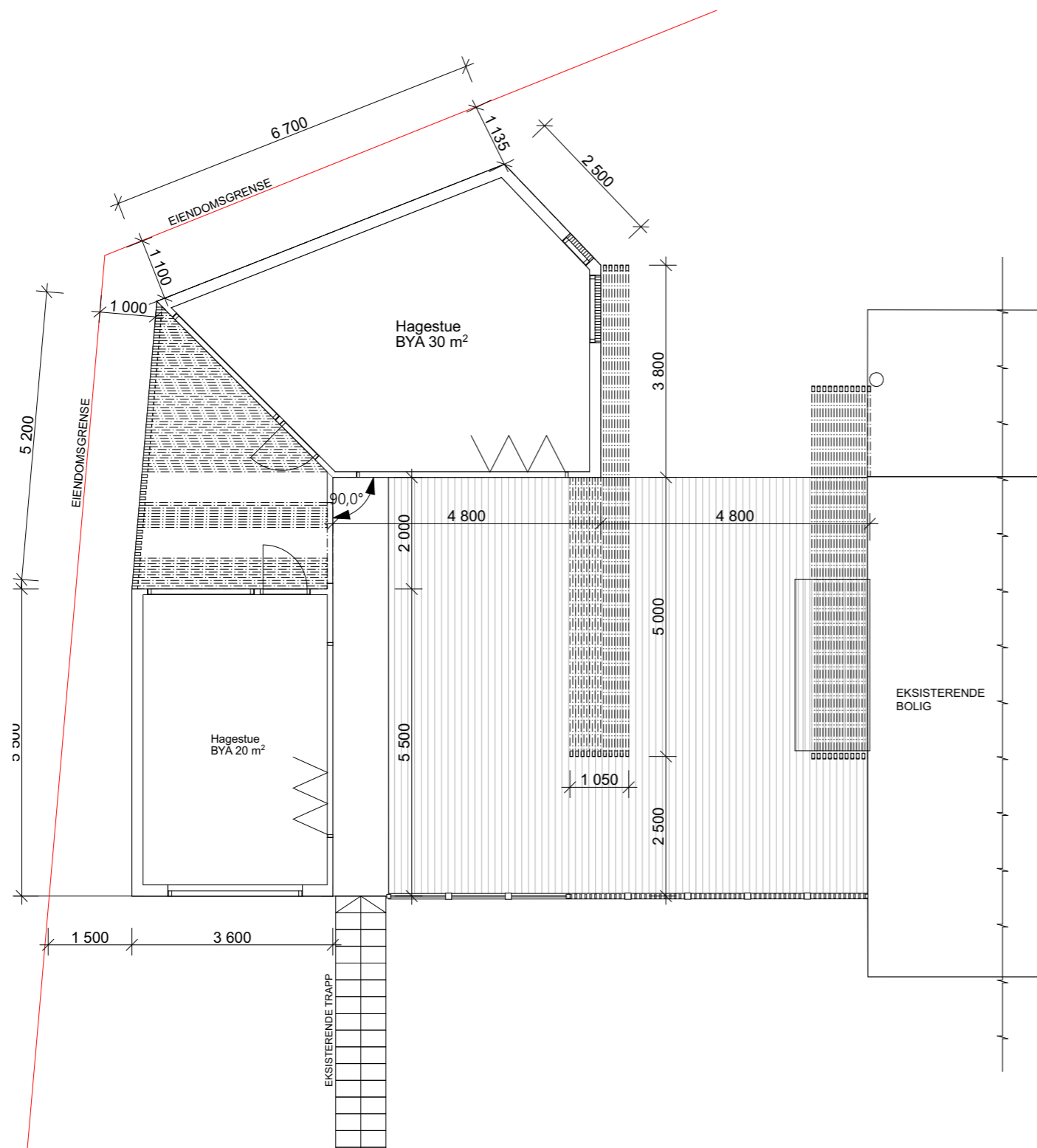
Mål: 1:100

Dato: 17.11.2021

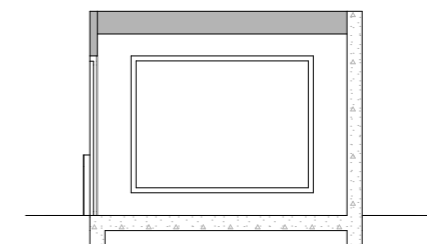
Tegn: GCS

Prosjekt: 1241121

Tegn.nr: 505



SNITT A



SNITT B



Tiltakshaver: **Duco-Østensen**

Byggeplass: Fosnanesvegen 71, Røyksund 5546

Kommune: Karmøy

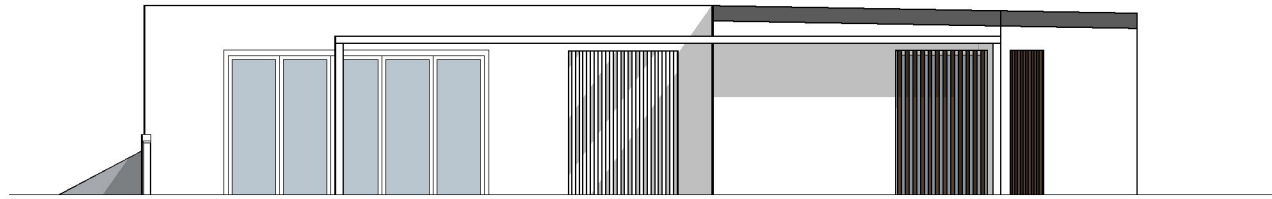
Gnr. 106 Bnr. 78: Mål: 1:100

Dato: 03.11.2021

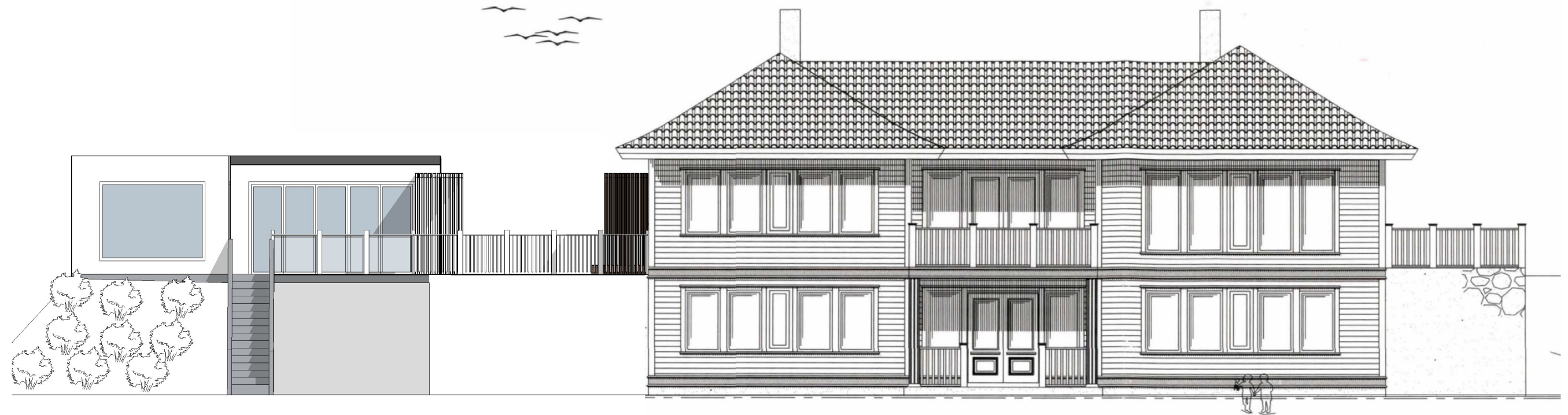
Tegn: GCS

Prosjekt: 1241121

Tegn.nr: 501



FASADE NORD



FASADE ØST



Tiltakshaver: **Duco-Østensen**

Byggeplass: Fosnanesvegen 71, Røyksund 5546

Kommune: Karmøy

Gnr: 106 Bnr: 78:

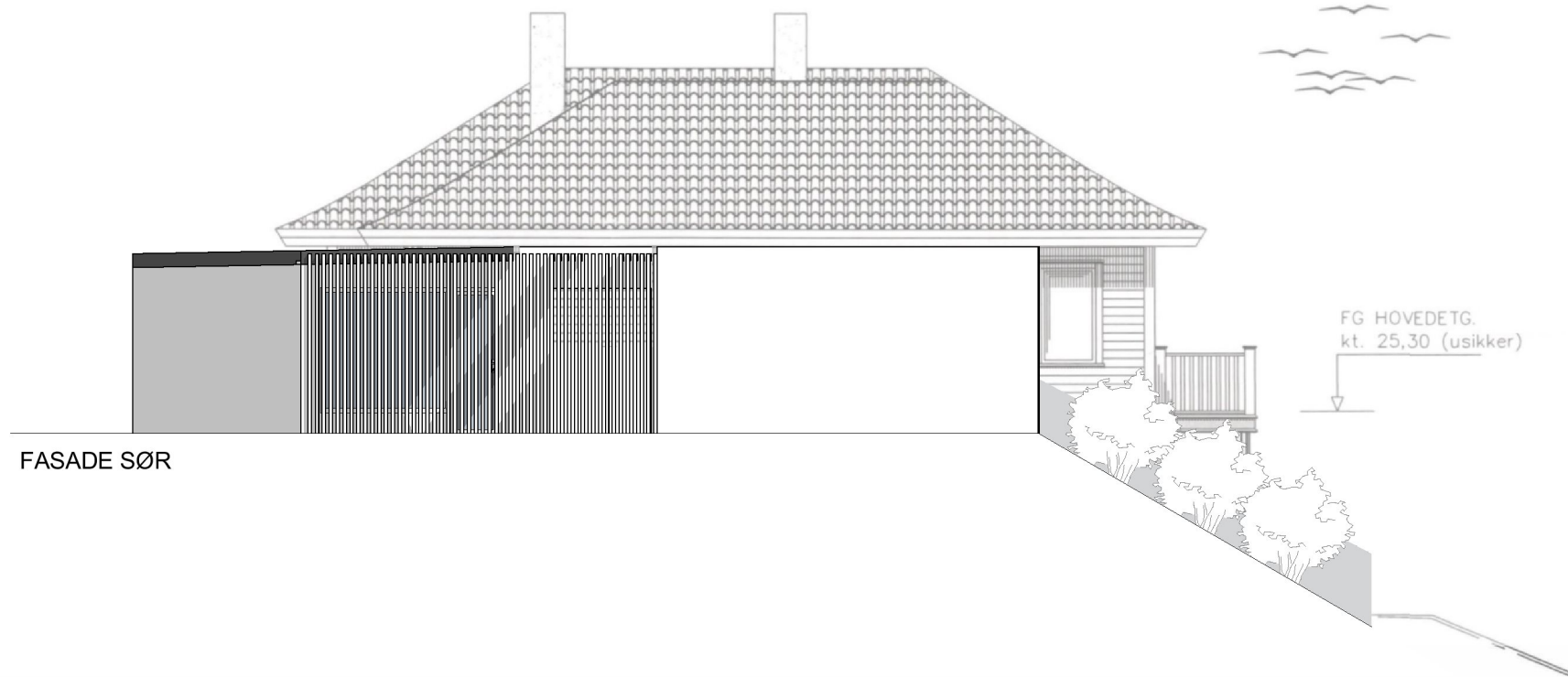
Mål: 1:100

Dato: 03.11.2021

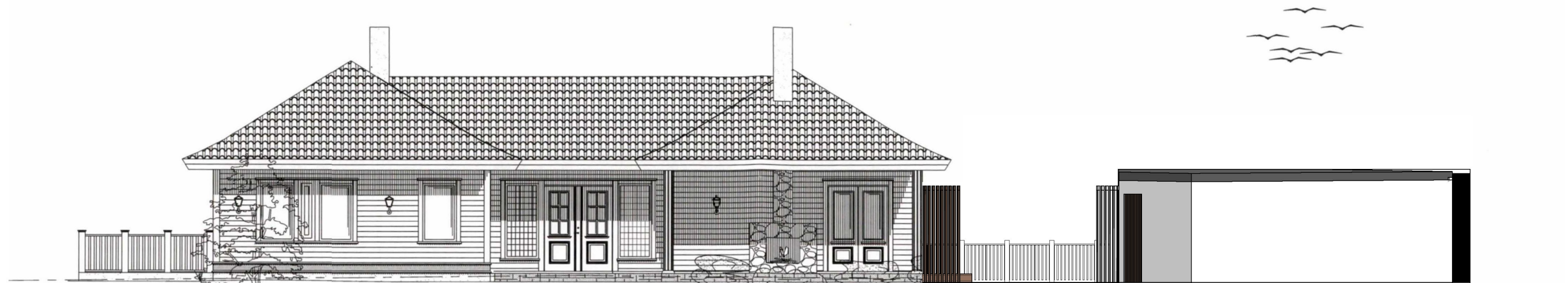
Tegn: GCS

Prosjekt: 1241121

Tegn.nr: 503



FASADE SØR



FASADE VEST



Eskild Kvala AS

Tiltakshaver: **Duco-Østensen**

Byggeplass: Fosnanesvegen 71, Røyksund 5546

Kommune: Karmøy

Gnr: 106 Bnr: 78:

Mål: 1:100

Dato: 03.11.2021

Tegn: GCS

Prosjekt: 1241121

Tegn.nr: 504