



Rogaland fylkeskommune  
Postboks 130 Sentrum  
4001 STAVANGER

## Gnr. 47 bnr. 63 - Oversender søknad til uttalelse - Dispensasjon fra formål LNF - Sadlavegen 68

Tiltak: Nybygg erstatningsbolig  
Byggested: Gbnr: 47/63 Sadlavegen 68  
Tiltakshaver: Egil Vassbakk Opsal  
Ansvarlig søker: North Ark AS

### Informasjon om tiltaket

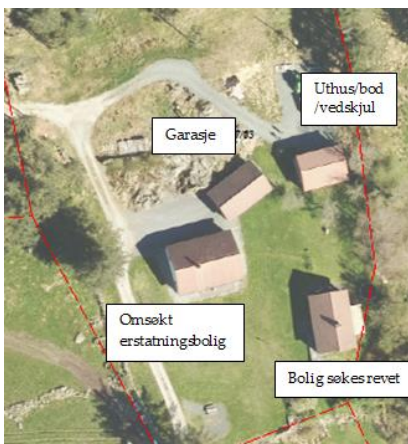
Tiltaket gjelder riving av eksisterende bolig, oppføring av erstatningsbolig, garasje, uthus/bod/vedskjul og teknisk anlegg (ledning og minirensanlegg). Omsøkte tiltak ligger i LNF-område i gjeldende kommuneplan, eksisterende boligeiendom.

### Historikk

I 1971 ble det søkt om å flytte eksisterende bygg til sørøstre del av eiendommen. Eksisterende bygg var oppført der erstatningsboligen nå omsøkes. Etter tillatelse ble det oppført en bolig på eiendommens sørøstre hjørne, men den gamle bygningen ble ikke fjernet. I 2000 ble det søkt om erstatningsbygg for bygningen som ikke ble revet tidligere. Saken ble behandlet og det ble gitt avslag på søknaden. Etter dette ble den gamle bygningen revet, og ny bolig oppført på samme sted. Den nye boligen ble oppført i 2002.

Høsten 2020 ble det oppdaget flere ulovligheter på eiendommen i forbindelse med registrering av uregistrerte bygg i kommunen. I tillegg til ny bolig i sørvestre del av eiendommen, var det også oppført en garasje i 2006 og et uthus/bod/vedskjul i 2014. Ny bolig, garasje og uthus/bod/vedskjul omsøkes nå, samt teknisk anlegg.

Eiendommen er en eksisterende boligeiendom i LNF, men ved en inkurie er eiendommen registrert som en fritidseiendom i LNF. Godkjent bygg på eiendommen er en enebolig, og eiendommen behandles derfor videre som en boligeiendom i LNF.



### Søknad om dispensasjon fra

- Arealformål LNF i kommuneplanen

Ansvarlig søker har også søkt dispensasjon fra krav til regulering da eiendommen er større enn 3 da. Omsøkte tiltak gjelder eksisterende boligeiendom i LNF, og kommunen anser ikke tiltakene og være avhengig av dispensasjon fra krav til regulering. Kommuneplanens bestemmelse 1.2 viser til krav til reguleringsplan i boligområder vist som eksisterende boligbebyggelse. Kravet til plan inntreffer blant annet ved eiendommer større enn 3 da. Kommunen anser ikke tiltakene avhengig av dispensasjon fra krav til regulering da arealformålet er LNF, eksisterende boligeiendom.

#### **Naturmangfold:**

Erstatningsboligen får stort sett tilsvarende plassering som den første bygningen oppført på eiendommen. Garasje, uthus/vedskjul/bod og teknisk anlegg oppføres på egen eiendom i tilknytning til tunet.

Det fremkommer i dette tilfellet at det i tiltaksområdet ikke er registrert prioriterte, truede eller nær truede arter i artskart, og for naturtyper er naturbase sjekket ut. Karmøy kommunes lokalkunnskap og øvrige opplysninger i saken tilsier videre at det ikke er naturkvaliteter i området som ikke er fanget opp av ovennevnte registrering. Kravet i nml. § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap anses dermed oppfylt. I og med at naturmangfoldet i liten grad berøres av tiltaket og det videre ikke kan påvises effekter av omsøkte tiltak på verdifull natur, må det legges til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9-12.

#### **Miljømessige konsekvenser**

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

#### **Uttale fra kommunens landbrukskontor:**

*Gnr. 47, bnr. 63 er registrert som en fritidseiendom uten jordbruksareal i kommuneplanens LNF-område. Ut fra en ren landbruksfaglig vurdering har kommunens landbruksavdeling ingen innvendinger til omsøkte tiltak.*

#### **Tiltakshavers begrunnelse**

Ansvarlig søker viser til at tiltakshaver forstår alvoret i hendelsen, og ønsker å få hele saken belyst i søknaden. Begrunnelse oppsummeres under, og ligger vedlagt i sin helhet. I begrunnelsen vises det til erstatningshytte da det først ble omsøkt som fritidsbolig. Søknaden er deretter endret til erstatningsbolig. Eksisterende godkjent bolig søkes revet og erstatningsbolig ønskes beholdt.

Ansvarlig søker viser til at eksisterende hytte ble revet og dagens hytte ble oppført i 2002 som en erstatningshytte. Selv om tiltakshaver den gang fikk avslag på oppføring av bolig så hadde han alternativene med å reparere/vedlikeholde eks. hytte, noe som vel egentlig ikke var søknadspliktig hvis man utfører dette vegg for vegg og kun som et vedlikehold. Men tiltakshaver tenkte at om man river og setter alt opp på en gang så ville dette lette arbeidet og resultatet ville bli det samme, forutsatt at den nye hytten ble en del større enn del gamle. Det skal ikke utføres arbeider hverken inne eller ute med hytten, det betyr at inngrep i naturen ikke vil forekomme med denne søknad foruten evt. nødvendig grøft for minirensanlegg. Hytten har i dag adkomst og innlagt vann/avløp og en godkjenning av VA vil være positivt.

Eiendommen er utskilt og har vært i bruk i mange år, også fra gammelt av med 2 hytter og vedskjul/bod. Vedskjul/bod ble oppført i 2014 som et erstatningsbygg for eksisterende vedskjul på eiendommen som ble revet. Alternativt kunne de reparere/vedlikeholde eks. vedskjul, noe som vel egentlig ikke var søknadspliktig forutsatt at det gamle vedskjulet var lovlig. Ansvarlig søker viser til at det ikke skal utføres utvendige arbeider med uthuset/vedskjul, og at inngrep i naturen derfor ikke vil forekomme med denne søknad.

Angående teknisk anlegg er det meste opprettet tidligere. Ansvarlig søker viser til at de nå søker om oppgradering av det tekniske anlegget, noe som er positivt for miljøet da omsøkt anlegg ikke gir forurensing. For den del som allerede er installert så vil det ikke bli inngrep i naturen eller landbruksarealer da det allerede ligger i bakken med dyrkbar jord over. Minirensanlegg vil bli nedgravd i hagen (uteplassen) til boligen og vi mener at det tekniske anlegget ikke vil gi konsekvenser for hverken landbruk eller naturmangfoldet da det gir minimale inngrep i naturen samt at den del av naturen dette berører blir tilbakeført til opprinnelig tilstand.

Ansvarlig søker mener fordelene med å gi dispensasjon er større enn ulempene fordi hvis anlegget må fjernes så vil dette gi større inngrep i naturen. Videre er det allerede en bolig på eiendommen (fra gammelt av) og det er derfor nødvendig at eks. anlegg oppgraderes med minirensanlegg slik at anlegget ikke gir forurenset utslipp, en tillatelse er derfor meget positivt for miljøet.

Ansvarlig søker viser til at eiendommen er utskilt og har vært i bruk i mange år som fritidsbolig, også fra gammelt av, og at viktige landbruksarealer ikke vil gå tapt. Å rive hytten, uthuset og teknisk anlegg vil være negativt da det vil gi store inngrep i naturen, og dessuten så vil ikke eiendommen være ubebygget selv om tiltakene rives. Så lenge eiendommen var bebygget fra før så kan de ikke se at formål bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

#### **Vurdering av om dispensasjon bør gis:**

Tiltaket er i strid med kommuneplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

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.

#### *Kommunens begrunnelse for å gi dispensasjon fra arealformål LNF:*

##### Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

De generelle hensyn bak at et område avsettes til LNF-formål er å sikre at slike arealer benyttes til bygge- og anleggsvirksomhet som har direkte tilknytning til stedbunden næring, og at arealer som ikke benyttes til dette skal bevares som natur- og friluftsområder. Hensynet bak bebygde boligeiendommer i LNF er at allerede bebygde eiendommer skal kunne benyttes som før, og utnyttes som en boligeiendom innenfor gitte bestemmelser.

Erstatningsbolig, uthus/bod/vedskjul og teknisk anlegg er avhengig av dispensasjon fra formål LNF i kommuneplanen. Videre anser kommunen garasjen å være i samsvar med kommuneplanens bestemmelse 9.1 b). Bestemmelsen omhandler tiltak som kan behandles og tillates gjennom enkeltvis søknader på eksisterende bebygde boligeiendommer i LNF. Garasje er i samsvar med bestemmelsen.

Gjeldende eiendom er en allerede bebygget boligeiendom i LNF. Omsøkt erstatningsbolig har tilsvarende plassering som den første bygningen på eiendommen. Eksisterende godkjent enebolig på eiendommen søkes samtidig revet slik at det kun blir en boenhet på eiendommen. Tekniske ledninger og minirensanlegg føres fra boligen og videre mot holveiten. Anlegget etableres på eget tun, og berører ikke dyrka mark. Det foreligger utslippssøknad, og minirensanlegg med etterpolering er en forutsetning for å tillate utslipp. Bebygde boligeiendommer i LNF skal kunne bygges som «vanlige» boligeiendommer, men må sikre at LNF-formålet ikke settes til side. Tiltakshaver har behov for mer lagringsplass for utstyr, ved etc. Omsøkt uthus har et godt fotavtrykk, men i likhet med de andre tiltakene berøres ikke dyrka mark. Eiendommen er stor, og bebyggelsen er stort sett konsentrert til tunet. Erstatningsboligen er oppført på areal som har vært bebygget siden før 1964 (eldste tilgjengelige flyfoto). Utnyttelsesgraden er 5 %, og bebygget areal er totalt på 243 m<sup>2</sup>. Bruken av eiendommen endres ikke som følge av omsøkte tiltak, men antall boenheter endres fra to til en. Intensjonen med kommuneplanens bestemmelse 9.1 ivaretas med kun en boenhet på eiendommen. Tiltakene berører ikke dyrka mark, og jordbruksarealer vil ikke gå tapt som følge av omsøkte tiltak. Hensynet bak bestemmelsen og lovens formålsbestemmelse anses ikke vesentlig tilsidesatt.

##### Fordelene ved å gi dispensasjon er større enn ulempene:

Ulempene ved dispensasjon fra formål LNF er i hovedsak påvirkning av landbruk/natur/friluftsliv og presedens. Ulempene knyttet til formål LNF anses som små da eiendommen er en fradelt bebygget boligeiendom. Omsøkt tiltak påvirker ikke landbruksdrift eller jordbruksareal, og det er ikke registrert spesielle naturressurser på eiendommen. Ulempene ved presedens for erstatningsboligen og teknisk anlegg anses små, men uthuset kan gi presedens for andre boligeiendommer i LNF som ønsker mer bebyggelse og utnyttelse av egen eiendom. Det er en fordel at erstatningsboligen er plassert på et allerede opparbeidet areal. Det anses hensiktsmessig å

bevare den nyeste boligen da eksisterende enebolig er i dårligere stand. Det er også en miljømessig fordel at den nyeste boligen bevares og tilpasses. Det er en forutsetning at krav til brann og rømning ivaretas, og at teknisk anlegg oppgraderes. På vilkår av dette, mener kommunen at fordelene er større enn ulempene, og dispensasjon kan gis.

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

### **Har du innspill?**

Før kommunen behandler saken videre, ber vi om deres uttalelse. Frist er satt til 15.03.21.

Vedlagt følger kopi av søknad med vedlegg.

### **Har du spørsmål?**

Ta kontakt om dere har spørsmål i saken.

Med hilsen

Karina Haga Melhus  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

### **Kopi til:**

North Ark AS

Postboks 3

4291

KOPERVIK

### **Vedlegg:**

Gnr. 47, bnr. 63 - Mottatt mangler - redegjørelse, revidert situasjonskart og ortofoto

Revidert situasjonsplan

Ortofotokart

Holveite trasse

Skisse til rørleggermelding

Dispensasjonssøknad

Tegning - A3 hytte plan og snitt

Tegning A3 hytte fasader

Redegjørelse

Søknad om dispensasjon - garasje

Søknad om dispensasjon - uthus, bod, vedskjul

Tegning - A3 garasje

Tegning A3 uthus

Tegning – A3 uthus