



Terje Håland

Dato: 13.12.2022

Andreas Harestads Vei 42

Dokumentnummer: 22/6607-14

4070 Randaberg

Deres referanse:

Saksbehandler: Hanna Meidell Dahle

Vedtak om rammetillatelse - Nybygg fritidsbolig - gnr. 52 bnr. 15 - Austre Karmøyveg 755

Adresse Austre Karmøyveg 755	Gårdsnr. 52	Bruksnr. 15	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Wilhelmsen Arkitektur Kvitsøygata 15 4014 STAVANGER	Tiltakshaver Terje Håland Andreas Harestads Vei 42 4070 Randaberg			
Type tiltak/bygning Riving av eksisterende fritidsbolig og anneks og nybygg fritidsbolig				

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Dispensasjon fra kommuneplanens formål LNF, jf. pbl. § 11-6 er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Riving av eksisterende fritidsbolig og anneks
- Nybygg fritidsbolig

Vilkår

Vilkår:

- Det tillates kun gangsti inn til fritidsbolig fra parkeringsplass
- En eventuell vei ved utbygging skal tilbakeføres
- Eksisterende vei skal tilbakeføres til natur (markert grønt på situasjonsplan).

Tiltaket kan ikke settes i gang før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før følgende vilkår er oppfylt:

- Ny utslippstillatelse må foreligge da tiltaket legger opp til økt bruk.

Søknad og saksopplysninger

Adresse Austre Karmøyveg 755	Gårdsnr. 52	Bruksnr. 15
Bebyggd areal (BYA)	100 m ²	
Bruksareal (BRA)	BRA overplan: 86 m ² BRA hovedplan 89 m ² BRA sokkelplan 90 m ²	
Vann	Kommunalt vannverk	
Kloakk	Privat avløpsanlegg	

Historikk

Den 29.4.2021 ga kommunen rammetillatelse og dispensasjon fra LNF-formål for oppføring av nybygg fritidsbolig på eiendommen. Tiltakshaver ønsket ikke å gå videre med tiltaket, men sendte i etterkant inn ny søknad om fritidsbolig og dispensasjon fra LNF-formålet. Saken ble sendt til uttale til regionale myndigheter. Da søknaden ble frarådet av regionale myndigheter har ansvarlig søker sendt inn ny revidert rammesøknad med reviderte tegninger.

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 7. oktober 2022.

Søknad om ansvarsrett

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Wilhelmsen Arkitektur Wilhelmsen Arkitektur	SØK Hele tiltaket PRO Ansvar jf. søknad UTF Ansvar jf. søknad	1

Rørleggermelding og utslippstillatelse

Kommunen har godkjent rørleggermelding. Det er stilt vilkår om ny utslippstillatelse da tiltaket legger opp til økt bruk.

Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplan
- Planformål: LNF, kommuneplanbestemmelse 9.1 bokstav c: eksisterende bebyggd fritidseiendom i LNF-område utenfor 100-metersbeltet langs sjøen.
- Grad av utnyttning: 100 m²

Avstander

- Avstand til nabogrense: mer enn 4 meter
- Avstand til nærmeste bygning: mer enn 4 meter
- Avstand til midten av fylkesvei: mer enn 50 meter

Lokalisering og høydeplassing

- Minste avstand til nabogrense skal være mer enn 4 meter.
- Tiltak skal plasseres som vist på situasjonsplan.
- Høyden på topp gulv blir satt til kote + 25,4 moh. Høyden kan justeres opp eller ned 30 cm av kommunens tilsyn på plassen.

Dette tiltaket krever utstikking av plassering i plan og høyde.

- Tiltaket skal plasseres i samsvar med godkjent situasjonskart og fastsatt høyde topp gulv.
- Utstikking av plassering skal utføres av foretak med ansvarsrett for dette.

- Dersom annet firma enn kommunen sin oppmålingsavdeling blir brukt, skal koordinatene for alle hjørnene sendes til kommunen for oppdatering av det digitale kartet.
- Ansvarlig foretak skal markere godkjent høydeplassering på tomte etter at tiltaket er stukket, og kontakte byggetilsynet for godkjenning av høyde og plassering.

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 formål LNF i kommuneplanens arealdel, jf. pbl. § 11-6.

Søkerens begrunnelse for dispensasjon:

Tiltakshavers begrunnelse for dispensasjon før revidert søknad:

«Det er en gyldig rammetillatelse for rivning og oppføring av nye fritidsbolig med dispensasjon på tomten. Gitt 29.04.2021. Det ble søkt om endringsøknad av denne 07.04.2022. Det kom ingen nabo merknader. Tegninger og prosjekt er identisk med det som nå omsøkes. Kommunen er uenig i at det å beholde samme bebygd areal, men å tegne om plan og fasade og flytte prosjektet en mindre avstand kan defineres som en endring søknad av gitt dispensasjon. Kommunen ber om ny søknad. Derav denne nye dispensasjon søknaden. Bakgrunnen for at vi mente dette var en endring søknad var at de to ulike varianten ikke er vesentlig endring i hvordan de påvirker offentligheten eller det store landskaps bilde, selv om prosjektene unektlig ikke er like. Vi kan ikke se noen nye ulemper som denne nye søknaden medføre kontra den dispensasjon som er gitt og er gjelden for tomten.

Vi presiserer:

Ny søknad utvidere ikke bebygd areal utover det som er godkjent i eksisterende tillatelse.

Ny søknad har topp tak kote som er lavere enn innvilget søknad

NY søknad kaster ikke skygge eller lager innsyn av negativ effekt til naboer, og ikke mer enn allerede innvilget søknad».

Tiltakshavers begrunnelse for dispensasjon etter revidert søknad:

«1. I tråd med Statsforvalters anbefaling om å redusere total bebygd areal for eiendommen, er all terrasse fjernet, slik at uteområder beholdes som gress.

2. Videre har vi gitt hytten et mer tradisjonelt preg med et enklere, mer tradisjonelt tretak, slik at hytten, sett fra sjøen (f.eks med kikkert), oppleves som én etasje med skråtak. Det er mer enn 550 meter til sjø. Hytten planlegges oppført i dempede, naturlig grånende materialer slik som kreves for blant annet hyttene i nærmeste hyttefelt. Eiendommen (Tomten) er ca 80 mål. Det er vanskelig å se at denne lille hytten nede på flaten ved fjellets fot skal fremstå dominerende. Det er vanskelig å se at en hytte i tre og stein ikke vil være en betydelig forbedring kontra dagens hytte i signal fargene rødt og hvit. Det er ikke stilt krav til farge i tidligere godkjent søknad, mens ny omsøkt hytte vil bli utført i stein/grånet tre av eget ønske for å gli mest mulig inn i landskapet.

3. Hele tiltaket er senket 0,6 m i forhold til sist reviderte søknad. Bygningen blir dermed enda mindre ruvende og mer dempet i terrenget kontra sist søknad. Omsøkt hytte er plassert mellom to fjellformasjoner, som vil gi den en mer dempet virkning enn godkjent tiltak på kanten av en fjellkam.

4. Hytten er trukket 2 meter lenger bort fra bekken. Terrasse er fjernet og hytten ligger nå nesten 10 meter fra bekken. 5. Veien på tomten som er opparbeidet opp til bygninger som er omsøkt og godkjent revet tilbakeføres til natur. Det vil si at det er mindre vei inngrep i ny søknad kontra både eksisterende og ny tidligere godkjent søknad.

Se vedlagt foto fra tomt. Her ser man den lille bekken mitt i bilde».

Uttale fra sektormyndigheter:

Saken har vært oversendt regionale myndigheter for ny uttale etter at reviderte tegninger ble sendt inn av ansvarlig søker.

Statsforvalteren i Rogaland:

«Det er søkt om dispensasjon fra LNF-føremålet (landbruks-, natur- og friluftsføremålet i kommuneplanen for oppføring av erstatningsfritidsbustad. Eksisterende fritidsbustad og anneks skal rivast og ny fritidsbustad får BYA 100 m 2. Ny fritidsbustad vert plassert lengre sør på tomte enn i søknad som Statsforvaltaren rådde ifrå, det skal berre vera ny fritidsbustad og eksisterende driftsbygning igjen på tomte. Kommunen vil i rammeløyve stille vilkår om det det berre tillatast gangsti inn til fritidsbustad frå parkeringsplass, og at eventuell veg ved utbygging må tilbakeførast. Kommunen er positive til å gi dispensasjon i saka.

Saka er sendt på høyring til statlege og regionale sektorstyresmakter i tråd med reglane i plan- og bygningslova kapittel 19. Det er ikkje nok at omsynet bak føresegna det vert dispensert frå, eller omsynet bak lova sitt føremål eller nasjonale eller regionale interesser, ikkje blir vesentleg satt til side. I tillegg må fordelane ved å gje dispensasjon, etter ei samla vurdering, være klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. 2.ledd.

Vår vurdering

Saka er sendt til Statsforvaltaren for ny uttale etter revidering av søknaden. Av dei nasjonale ansvarsområda Statsforvaltaren er sett til å ivareta gjennom plan- og bygningslova, har me ikkje merknader til at det vert gitt dispensasjon i denne konkrete saka etter revideringa».

Rogaland fylkeskommune:

«Vi viser til brev datert 11.11.2022 med høring av justert søknad om dispensasjon for tiltak på gnr/bnr 52/15. Søknaden omfatter bl.a. riving av eksisterende fritidsbolig og oppføring av ny med en annen plassering innenfor et LNF-område. Fylkesdirektøren har tidligere uttalt seg i saken og påpekt behov for bedre tilpassing når det gjelder landskap, samt nærhet til vassdrag og automatisk freda kulturminne.

I revidert søknad er det gjort flere endringer:

- Totalt bebygd areal er redusert og terrasse fjernet.
- Hytten er gitt et mer tradisjonelt preg.
- Tiltaket er senket med 0,6 meter.
- Hytten er trukket 2 meter lenger bort fra bekken og terrasse nær bekk er fjernet.
- Veien på tomten frem til eksisterende fritidsbolig tilbakeføres til natur.

Etter de justeringene som er gjort i søknaden er fylkesdirektørens vurdering at tiltaket ikkje lenger frarådes ut fra kulturminnevernomsyn. Det er også gjort endringer som vi mener vil dempe landskapsvirkning og gjøre at vassdrag ivaretas i større grad».

Kommunens 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 vilkår må være oppfylt for at kommunen kan gi dispensasjon.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt:

Det 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 fritidseiendommer i LNF er at allerede

bebygde eiendommer skal kunne benyttes som før, og utnyttes som en fritidseiendom innenfor gitte bestemmelser.

Gjeldende eiendommen er en bebygd fritidseiendom i LNF-område. Som vist på revidert situasjonsplan vil eksisterende fritidsbolig og eksisterende anneks rives, og den eksisterende veien vil tilbakeføres til natur (markert grønt på situasjonsplan). Eksisterende driftsbygning vil beholdes. Ny fritidsbolig vil plasseres lengre sør på tomten, men fordi eksisterende fritidsbolig og anneks skal rives og vei tilbakeføres er det kun ny fritidsbolig og driftsbygning igjen på tomten. Kommunen kan ikke se at dette medfører økt privatisering i forhold til dagens situasjon. Kommunen vil dessuten stille vilkår i rammetillatelsen om at det kun tillates gangsti inn til fritidseiendommen fra parkeringsplass, og at en eventuell vei i forbindelse med utbygging skal tilbakeføres. Det vil også stilles vilkår om at eksisterende vei skal tilbakeføres til natur som vist på situasjonsplan, og vilkår om ny utslippstillatelse da tiltaket legger opp til økt bruk.

Videre er avstanden til automatisk fredet kulturminne målt å være ca. 57 meter i naturbase kart. Det er en større høydeforskjell mellom kulturminnet og der ny fritidsbolig skal plasseres. Fritidsboligen er videre flyttet 2 meter fra bekken. Det er en avstand på nesten 10 meter fra fritidsboligen til bekken. Kommunen kan ikke se at plasseringen vil ha store negative konsekvenser for verken kulturminne, eller for bekken.

Dagens bruk av eiendommen som fritidseiendom vil videreføres ved en eventuell dispensasjon. Tiltaket berører ikke dyrket mark, og jordbruksareal vil ikke gå tapt som følge av omsøkt tiltak. Arealet er klassifisert som åpen fastmark. Kommunen vurderer at hensynet bak bestemmelsen ikke er vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Ulempen med dispensasjon som har vært påpekt er at erstatningsbygget flyttes lengre unna eksisterende tun og adkomstvei. Som nevnt vil eksisterende fritidsbolig og anneks rives, og adkomstvei tilbakeføres. Denne ulempen anses derfor som minimal. Vilkår om gangsti til ny fritidsbolig vil bli stilt. Det er også nevnt som ulempe at hytten plasseres nærmere bekk og kulturminne. Avstanden til kulturminne er på ca. 57 meter og det er en større høydeforskjell mellom kulturminne og fritidsboligen, samt en god avstand til bekken på nesten 10 meter. Etter at søknaden og tegninger er revidert vurderer kommunen at ulempene med dispensasjon er små.

Fordelen med å gi dispensasjon er videre bruk av eiendommen som fritidseiendom. Det er en fordel at ny fritidsbolig er i tråd med kommuneplanbestemmelse 9.1, og at størrelsen på fritidsboligen er betraktelig redusert i reviderte tegninger. Det er en fordel at all terrasse på eiendommen er fjernet, slik at uteområde beholdes som gress. Fritidsboligen får også et mer tradisjonelt preg med tretak og dempede farger. Det er positivt at tiltaket ikke berører dyrket mark, og det er ikke registrert spesielle naturressurser på arealet. Med omsøkt tiltak vil tiltakshaver få en fritidsbolig som tilfredsstillende behov og tekniske krav. Tiltaket er i samsvar med kommuneplanens bestemmelse for fritidsbolig, og anses derfor ikke å medføre særlig presedens ettersom eksisterende fritidsbolig rives. Kommunen vurderer at tiltaket hovedsakelig vil være en videreføring av dagens bruk som fritidseiendom.

Kommunen vurderer at fordelene er klart større enn ulempene i denne saken.

Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet frem til at vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt. Dispensasjon gis på dette grunnlag.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Det er ikke registrert utvalgte naturtyper, rødlista arter eller viktige områder for friluftsliv på og ved det aktuelle arealet. Kommunen vurderer kunnskapsgrunnlaget som godt nok (§ 8) og at det ikke er nødvendig å gjøre vurderinger etter §§ 9-12.

Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav er ivaretatt.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

3.15.1 - Riving - alle bygg	7900	1	7900
3.12.2 - Dispensasjon fra: Plankrav, byggeforbud §1-8 eller kommuneplan. Gjelder i uregulert område eller områder med plankrav eller som krever uttalelse fra andre myndigheter	15000	1	15000
3.10.1 - For bygg med én boenhet	16950	1	16950
3.10.15 - %-tillegg for rammetillatelse (lovendring gir anledning til å velge ett-trinn. Flere trinn gir merarbeid for kommunen) 20%-tillegg	7970	1	7970
Totalt gebyr å betale			47.820

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

Merknader

- Det er lagt til grunn at alle relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket er dekket med nødvendig ansvarsrett jf. pbl 23-3.
- 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.
- 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.
- Det må utføres intern kvalitetssikring slik at tiltaket ikke er i strid med pbl eller vedtak i medhold av loven.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen, både av den opphavlige og den nye tiltakshaveren.

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, sjettede ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 1977/22.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Hanna Meidell Dahle
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottaker:

Wilhelmsen Arkitektur

Kvitsøygata 15

4014

STAVANGER

Kopi til:

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune
Statsforvaltaren i Rogaland

Postboks 130 Sentrum
Postboks 59 Sentrum

4001
4001

STAVANGER
STAVANGER

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.