



Rogaland fylkeskommune
Postboks 130 Sentrum

4001 STAVANGER

Dato: 05.01.2023
Dokumentnummer: 20/4594-38
Deres referanse:
Saksbehandler: Birthe Smistad

Oversender søknad til uttalelse - Riving av bolig og nybygg bolig - gnr. 106, bnr. 3 - Fosnanesvegen 107

Tiltak: Riving av bolig og nybygg bolig
Byggested: Gbnr: 106/3 Fosnanesvegen 107
Tiltakshaver: Thomas Kristian Hausken
Ansvarlig søker: Iverk As

Karmøy kommune har 14.11.22 mottatt endringsøknad.

Informasjon om tiltaket

Endringen gjelder nye støttemurer, endring av internvei og bod (anlegg for basseng).

Uteområdet rundt den omsøkte bygningen er oppført annerledes en omsøkt.

Det er kommet til støttemurer rundt en del av huset, og det er anlagt et platå på nedsiden av huset.

Det er oppført 2 støttemurer i forbindelse med adkomstvei.

I forbindelse med basseng oppsto det behov for teknisk rom i nærheten, dette er oppsatt som en bod i enden av terrassen.

- **Planstatus og arealanvendelse:**

Kommuneplanens arealdel: LNF

- **Søknad om dispensasjon fra:**

Pbl. § 1-8

Formål LNF

- **Tiltakshavers begrunnelse:**

Pbl. § 1-8

Tiltaket er i sin helhet innenfor 100 metersbeltet langs sjø. Det er derfor behov for å søke om dispensasjon fra den generelle byggeforbudet. Tiltakene er i tilknytning til godkjent tiltak, hvor tilsvarende dispensasjon er gitt.

Viser derfor i hovedsak til begrunnelse gitt i vedtak 20/4594 støttemurene er ikke fremtredenen på eiendommen, og en vesentlig forbedring bedring i adkomst ned til sjøen.

LNF

Ny dispensasjon fra LNF formål for endringer som er tidligere varslet. Dette ble vurdert i søknaden at tiltak fortsatt var innenfor gitt dispensasjon, kommunen var ikke enig i dette forholdet. BYA for bod teknisk anlegg for basseng i tillegg til støttemurer faller utenfor LNF begrepet. Og dette vil være noe mer enn det som er gitt dispensasjon for i opprinnelig søknad. Se for øvrig tidligere innsendt situasjonsplan

- **Aktuelle landbruksfaglige opplysninger:**

Etablering av teknisk bod for basseng, støttemurer og endringer av internveier kommer ikke inn under LNF-formålet. Her er det derfor nødvendig med dispensasjon. Krav om omdisponering av jordbruksareal etter jordloven § 9, er fortsatt et krav så lenge en her legger beslag på innmarksbeite og dette ikke er et landbrukstiltak.

- **Kjente kulturminner:**

Ingen kjente.

- **Naturmangfold:**

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.

- **Nabomerknader**

Gbnr. 106/20

«Vi mener denne tekniske bod er plassert for nær vår grense da det vil medføre støy og vil være til sjenanse for vår eiendom, boden er blitt oppført uten informasjon og nabovarsel og er plassert 3.7 m fra vår grense, Vi har og registrert økende mengde vann på vår eiendom, og stiller spørsmål hvordan avløp og drenering er organisert? Vi har og tinglyst vannrett og vegrett fra 1945. Vegretten går videre til hovedveg. Varaneset.»

Ansvarlig søkers kommentarer

Boden er plassert i henhold til PBL 29-4(3)b. Boden inneholder pumpe og filetering for basseng, det er minimalt med støy fra disse anleggene, og siden boden blir isolert vil det ikke være noe støy.

Tiltakshaver har ført opp boden i god tro jmf.pbl.§20-5 bokstav a. og at den lå innenfor gitt dispensasjon gitt på på eiendommen fra PBL §1-8, og ønsker å beklage dette. Som følge av sivilombudsmannens sak SOM-2011-1482, sies det ettertrykkelig at en sak som allerede er oppført skal behandles som den ikke er oppført. Det er ingen skjellig grunn til at dispensasjonen ikke kan gis og da søknaden skal godkjennes.

Ferdig melding V/A er oversendt til kommunen plassering av rør kan leses ut i fra denne. Avløp er ført til privat felles pumpeledning over på kommunalt nett. Overvann fra harde flater er ledet motsatt side av eiendommen mot sjø. Det er tatt en del skog på eiendommen, og fjernet en del busker og kratt, dette kan være grunnen til at naboen opplever raskere avrenning. Dette har i så fall ikke noe med byggesaken å gjøre, annet en at det det ble gjort i samtidig som man klargjorde eiendommen for bygging. Situasjonen er notert og tiltakshaver skal følge med på situasjonen.

Rett til vann og vei, styres i Servitutt lova. Kommunen skal ikke ta stilling til privatrettslige avtaler utover at det er åpenbart at tiltakshaver ikke har privatrettslige rettigheter søknaden krever. Rettigheten naboen referer til på eiendommen er rett til brønn, om det ikke finnes vann på egen tomt. dvs. de kan etter å ha leitt etter vann på egen eiendom fortsette å lete på gjeldende eiendom. Videre har de veirett, denne er ikke benyttet utover sti.

Servitutt lova sier at hver av partene kan kreve å flytte eller nærmere fastlagt så lenge ordningen blir minst like god for motparten. per dd. har de sti ned til eiendommen, som er henvist til et nytt tråkk som ikke går gjennom hagen til tiltakshaver, men forbi hus nr.2 på eiendommen. De har fått en ordning som er minst like god om de ønsker å ta saken videre er ikke denne byggesaken rett fora for dette. Ansvarlig søker ser ikke grunnlag for å gi medhold til nabo merknaden i denne saken.

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

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven § 1-8 og kommuneplanens arealdel, formål LNF, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

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.

Kommunen behandler pbl. § 1-8 og formål LNF under ett da de i all hovedsak begrunnes ut i fra samme hensyn.

Kommunens begrunnelse for å gi dispensasjon fra byggeforbud i strandsonen og LNF for endring internvei og støttemur:

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

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.

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.)

Støttemur i vest (5) er i tilknytning til internvei og atkomst og kommunen mener at denne ikke vil få negativ betydning for natur- friluftsliv eller andre allmenne hensyn.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

Omsøkt tiltak vil sikre internvei og atkomst, mens ulempen med en ytterligere overskridelse av LNF/§ 1-8 ikke er nevneverdig.

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

Kommunens begrunnelse for å ikke gi dispensasjon fra byggeforbud i strandsonen og LNF for støttemurer i nord og bod:

Kommunen mener at øvrige støttemurer (4, 3, 2 og 1) i tillegg til bod enten må justeres på eller fjernes. Disse tiltakene bidrar til å strekke ut og privatisere større del av eiendommen enn tidligere innvilget rammetillatelse la til grunn. Kommunen mener at tidligere omsøkt tiltak riving og nybygg la opp til heving av terreng, men ikke slik at det var tiltenkt noe støttemur i den forbindelse, men skråninger. Vi mener terrenget i større grad skal beholdes kupert/naturlig, og ikke planeres til stor plen slik at støttemur i bunn blir nødvendig, ei heller rundt huset i nord. Boden mener vi også bør plasseres nærmere bolig, og ikke strekke det bebygde arealet enda mer ut i sør.

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

Har du innspill?

Før kommunen behandler saken videre, ber vi om deres uttalelse. Frist er satt til 02.02.2023.

Vedlagt følger kopi av søknad med vedlegg.

Har du spørsmål?

Ta kontakt om dere har spørsmål i saken.

Med hilsen

Birthe Smistad
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

| | | | |
|-------------------------|-------------------|------|----------|
| Iverk As | Frisnesvegen 22 | 4250 | KOPERVIK |
| Thomas Kristian Hausken | Fosnanesvegen 107 | 5546 | RØYKSUND |

Vedlegg:

Gnr. 106, bnr. 3 - Søknad om endring av gitt tillatelse

Nabovarsel

Kvittering for nabovarsel

Gjennomføringsplan

Gnr. 106, bnr. 3 - Søknad om endring av gitt tillatelse

Gjenpart nabovarsel

Kvittering for nabovarsel

Svar på nabovarsel - Ingebjørg Karin Borgø Thorstensen - Merknad

Tegning - Bod

Tegning - Oppriss støttemur

Situasjonsplan

Gjennomføringsplan