



Hjr Rasmussen Bygg As

Postboks 204

4296 ÅKREHAMN

Dato: 07.03.2023

Dokumentnummer: 22/8934-6

Deres referanse:

Saksbehandler: Ingvill Granodd

**Avslag - Riving og oppføring av ny enebolig - gnr. 23 bnr. 13 - Slettenesvegen 52**

<b>Adresse</b> Slettenesvegen 52	<b>Gårdsnr.</b> 23	<b>Bruksnr.</b> 13	<b>Festenr.</b>	<b>Seksjonsnr.</b>
<b>Ansvarlig søker</b> Hjr Rasmussen Bygg As Postboks 204 4296 ÅKREHAMN	<b>Tiltakshaver</b> Elin Anita Nes Stonghaugen Plassvegen 12 4270 ÅKREHAMN			
<b>Type tiltak/bygning</b> Riving og nybygg, terrengendring / bolig m/hybel og garasje, oppfylling og planering av terreng				

**Vedtak**

Søknaden om nybygg avslås i medhold av plan- og bygningsloven §§19-2 og 11-6. I medhold av samme lov § 31-5 avslås søknad om riving, da det ikke foreligger igangsettingstillatelse for nytt tiltak på tomta.

Søknaden gjelder riving av eksisterende bolig for oppføring av ny enebolig m/hybel og garasje. Det søkes også om terrengendring.

Søknaden er avhengig av dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 11-6, om virkning av kommuneplan, herunder LNF-formål og bestemmelse om størrelse på bolig.

Kommunen viser til at hensynet bak bestemmelsen om å begrense tomteutnyttelsen i LNF-områdene settes til side, og at dispensasjon derfor ikke kan gis.

**Søknad og saksopplysninger**

<b>Adresse</b> Slettenesvegen 52	<b>Gårdsnr.</b> 23	<b>Bruksnr.</b> 13
<b>Bebyggd areal (BYA)</b>	254,6 m <sup>2</sup>	
<b>Bruksareal (BRA)</b>	292 m <sup>2</sup>	
<b>Vann</b>	Privat anlegg til kommunalt vannverk	
<b>Kloakk</b>	Privat avløpsanlegg til kommunalt avløp, krav om septiktank	
<b>Installert pipe</b>	Ja	

## Tegningsdokumentasjon

Avslaget er basert på tegningsdokumentasjon med journaldato 7. mars 2023.

## Rørleggermelding

Kommunen har godkjent rørleggermelding.

## Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplan
- Planformål: LNF-formål
- Grad av utnyttning: 200 m<sup>2</sup>

## 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 kommuneplanens LNF-formål og tilhørende bestemmelse om maks tillatt BYA på 200 m<sup>2</sup>.
- Søkerens begrunnelse:  
*«Omsøkt tiltak er å betrakte som et erstatningsbygg. Eksisterende bolig på eiendommen er i dårlig teknisk stand, og det er ikke forsvarlig verken økonomisk eller teknisk med reparasjon/rehabilitering av boligen. Energibruken vil være betraktelig lavere i en ny bolig enn i eksisterende, selv med tiltak. Hensynet bak bestemmelsen om byggeforbud i LNF områder er for å ta hensyn til jordbruk og matproduksjon, samt fritids og friluftsjnteresser. Urørt natur skal i all hovedsak ikke berøres eller bygges ut. Omsøkt tiltak plasseres med samme plassering som eksisterende bolig. Erstatningsbolig er noe større enn eksisterende. Det ekstra arealet ny bolig tar, legges på deler av arealet som har fungert som hage til eksisterende bolig. Dette medfører at det ikke legges beslag på nytt areal. Omstendighetene rundt omsøkt tiltak er i så måte ikke mer dramatiske enn at det tas ned en bolig, som erstattes med ny.»*

*Kommuneplanen har begrensning på maks 200 m<sup>2</sup> BYA ved erstatningsbygg utenfor 100 m belte. Hensynet bak bestemmelsen er å hindra at det skal bli bygd for store boliger. Omsøkt tiltak overskrider maks grense med 54,6 m<sup>2</sup>. Rundt 70 m<sup>2</sup> av bebyggd areal i omsøkt prosjekt er målbare terrasser og garasje innlemmet i boligen. Bruksareal for bolig og bileilighet er ikke unormalt store for området. Boligen er også prosjektert slik at den ikke vil virke prangende i terrenget. Fargevalg i materialer gjør at det visuelle uttrykket er tonet ned. Ettersom boligen har flatt tak, vil heller ikke høyden være fremtredende.»*

- Uttalelse fra annen myndighet:  
 Kommunens landbrukskonsulent har gitt følgende uttalelse:  
*«Erstatningshus med leilighet vil ligge på det som i dag er tunområdet. Nybygget vil ikke legge beslag på jordbruksareal.  
 Kommunens landbruksavdeling har ingen innvendinger til omsøkte tiltak.»*

## 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 LNF-formålet:

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.

Denne eiendommen er på ca. 9 mål og har ikke selvstendig drift. Jorda er utleid. Boligen er derfor ikke tilknyttet landbruksdriften. Tiltaket er dermed avhengig av dispensasjon fra LNF-formålet.

Den nye boligen erstatter en eldre bolig og situasjonen vil derfor ikke endres i forhold til i dag. Det er ikke knyttet natur- eller friluftsinnteresser til byggetomta og huset skal plasseres omtrent som eksisterende bolig. Bebygde boligeiendommer i LNF-formål tillates bebygd under visse vilkår. Så lenge vilkårene om størrelse overholdes vil ikke hensynet bak bestemmelsen settes til side. Da kan dispensasjon gis.

### Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Fordelen er at et utidsmessig hus blir erstattet av et moderne hus, som oppfyller tekniske krav til energibruk m.m. Det er også en fordel at allerede opparbeidet infrastruktur i veg og VA-nett kan benyttes. Boliger i landbruksområder kan være konfliktskapende på grunn av støy, lukt m.m. Her vil imidlertid ikke boligen ligge inntil beitemark eller dyrka areal. Kommunen vurderer at fordelene er større enn ulempene og dispensasjon kan derfor gis.

### Vurdering av vilkåret i første kulepunkt for utnyttelse i LNF-områdene:

Hensyn bak bestemmelser om utnyttelsesgrad er i hovedsak å begrense størrelsen på et prosjekt av hensyn til belastningen på omgivelsene.

Utnyttelsen overskrides med 25 %, noe som må sies å være en vesentlig overskridelse. Boligen skal bygges med garasje, selv om det er en frittstående garasje på 45 m<sup>2</sup> på eiendommen i tillegg. Det er også et uthus på 40-50 m<sup>2</sup>. Boligen skal ha en relativt stor utleiedel, noe som også bidrar til økt belastning på omgivelsene. Kommuneplanen tillater en relativt romslig størrelse på boliger i LNF-områdene og i tillegg kan det oppføres frittliggende garasje. Det er derfor fint mulig å holde seg innenfor bestemmelsene. Særlig ettersom garasje- og utelagerbehovet allerede er dekket med eksisterende garasje og uthus. Kommunen mener huset er for stort og setter hensynet bak bestemmelsen til side. Dispensasjon kan derfor ikke gis.

## 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:

<b>3.10.1 - For bygg med én boenhet</b>	<b>16900</b>	<b>1</b>	<b>16900</b>
3.10.15 - %-tillegg for rammetillatelse (lovendring gir anledning til å velge ett-trinn. Flere trinn gir	2470	2	4940

merarbeid for kommunen) 20%-tillegg			
<b>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</b>	<b>15600</b>	<b>2</b>	<b>31200</b>
<b>3.15.1 - Riving - alle bygg</b>	<b>7800</b>	<b>1</b>	<b>7800</b>
<b>3.18.2 - Mangelbrev</b>	<b>1090</b>	<b>1</b>	<b>1090</b>
<b>Totalt gebyr å betale</b>			<b>61930</b>

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. 296/23.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø  
konst. areal- og byggesakssjef

Ingvill Granodd  
ingeniør

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

### Kopi til:

Elin Anita Nes Stonghaugen    Plassvegen 12    4270    ÅKREHAMN

### Vedlegg:

Situasjonskart

## Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

<b>Klagefrist</b>	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.
<b>Innhold i klagen</b>	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.
<b>Hvem sender du klagen til?</b>	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.
<b>Klageinstans</b>	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.
<b>Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning</b>	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.
<b>Kostnadene med klagesaken</b>	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.
<b>Klage til sivilombudsmannen</b>	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.