



Iverk As
Frisnesvegen 22
4250 KOPERVIK

Dato: 08.05.2023
Dokumentnummer: 20/4594-46
Deres referanse: John Ola Mytting
Saksbehandler: Birthe Smistad

Endringsvedtak - Riving av bolig og nybygg bolig - gnr. 106 bnr. 3 - Fosnanesvegen 107

TILLATELSE TIL ENDRING

etter Plan- og bygningsloven § 20-3

Tillatelsen det søkes om avvik eller endring fra	
JP ID: 20/42965	Dato: 28.08.20

Adresse Fosnanesvegen 107	Gårdsnr. 106	Bruksnr. 3	Festenr.	Seksjonsnr.
Tiltakshaver Thomas Kristian Hausken Fosnanesvegen 107 5546 RØYKSUND				
Delegert saksnummer: 488/23				
Endringens art Støttemur, endring internvei, bod				

Vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven § 20-3 godkjennes søknaden, med;

- tegninger, mottatt dato: 18.04.23
- situasjonsplan, mottatt dato: 18.04.23
- erklæring om ansvarsrett for søker, prosjekterende og utførende

Tidligere godkjente tegninger (fasade/snitt) og situasjonskart utgår.

Endringen gjelder: Støttemurer, endring av internvei og bod.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra samme lovs § 1-8 og § 11-6, formål LNF i kommuneplan. Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at dispensasjon er gitt, faller dispensasjonen bort.

Vilkår:

- Godkjent omdisponering av jordbruksareal etter jordloven § 9.
- Vilkår i tillatelsen av 28.08.20 gjelder også for endringsvedtaket.

Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, brukstillatelse og ferdigattest.

Sektor areal og byggesak behandler denne sak etter myndighet tildelt sektoren.

Ansvar og kontroll

Det vises til innlevert gjennomføringsplan for prosjektering og utførelse.

Tiltaket plasseres i tiltaksklasse 1 (og 2 for takteking).

Beliggenhet og sokkelhøyde

Tiltakets minste avstand til nabogrense skal være 3,7 meter (bod).

Dette tiltak krever ikke utstikking av beliggenhet i plan og høyde.

Det forutsettes at ingen deler av tiltaket kommer nærmere gassledning eller offentlig vann- eller avløpsledning enn 4,0 m. Ved evt. tvil må det tas kontakt med VAR-avdelingen.

Opplysninger om byggesaken

Arealplan

Kommuneplan : LNF
Grad av utnyttelse : 200 m²

Tekniske anlegg

Utslipp : Ingen endring
Overvann : Ingen endring
Atkomst : Ingen endring

I søknad:

Eksisterende

Bebygd grunnflate : 281,6 m²

Omsøkt tiltak

Bebygd grunnflate : 5,6 m²

Avstand

Nabogrense : 3,7 m
Nærmeste bygning : ca 11,5 m (målt i kart)
Kotehøyde : som angitt i situasjonskart

Tiltakets konsekvenser for naturmangfoldet

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 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 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 ledd 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.

Kommunens kommentarer til merknader

Teknisk bod har tilstrekkelig avstand i henhold til loven, og når denne i tillegg blir isolert for å dempe støy så kan ikke kommunen ta videre hensyn til nabomerknad angående dette punkt. Videre vil forhold knyttet til avløp og drenering, vei- og vannrett være privatrettslige forhold som kommunen ikke skal ta stilling til. Nabomerknad får ingen følger for omsøkt tiltak.

Uttalelser fra andre myndigheter og sektorer

Kommunens landbruksavdeling har hatt saken til uttale:

«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.»

Statsforvalteren i Rogaland har hatt saken til uttale:

«Situasjonsplanen (figur 2) som følger rammetillatelsen skiller seg i stor grad fra den faktiske situasjonen på tomten og de omsøkte tiltakene. I vår uttale til søknaden om rammetillatelse datert 11.06.2020 uttalte vi følgende:

Omsøkt tiltak grenser hovedsakelig til utmarksbeite og noe overflatedyrka jord. Dette innebærer at hensynet til landbruket skal ha høy prioritet ved vurdering av arealbruken i dette område. I denne saken vil også tiltaket beslaglegge utmarksbeite, det er ikke opplyst hvilket omfang det er snakk om. Tiltaket kommer er derfor i strid med LNF-formålet i kommuneplanen og jordvern hensyn. Vi viser her også til plan- og bygningsloven § 19-2, 3. ledd, hvor blant annet fremheves at hensynet til jordvern skal ha særlig vekt i dispensasjonsvurderingen. Vi

legger videre til grunn at boligen ikke er et nødvendig landbruksbygg. Tiltaket ligger også i 100-metersbeltet til strandsonen. Det står i oversendt materiale at tiltaket ligger skjult fra sjøen, ut fra terrengekart er tiltaket plassert på en høyde. Vi vurderer derfor at tiltaket vil få en eksponert plassering og slik gi en negativ påvirkning på landskapsbilde i 100-metersbeltet.

Vi står fortsatt ved vurderingen i brev datert 11.06.2020. Nå søkes det om å bygge ut et enda større areal av utmarksbeite. Dette er ikke bare i strid med LNF-formålet i kommuneplanen og jordvern hensyn, men vil også påvirke det biologiske mangfoldet. I følge Sabima er 29 % av de truede artene i norsk natur knyttet til kulturlandskapet, og naturbeitemark er et av de viktigste habitatene for mange insekter, blomster og sopper.

I tillegg til at det omsøkte tiltaket er i strid med LNF-formålet, er det også i strid med pbl. § 1-8. Byggeforsbudet i pbl. § 1-8 gjelder de tiltak som fremgår av pbl. § 1-6, med unntak av fasadeendringer. Dette innebærer at det i 100-metersbeltet langs sjøen ikke er tillatt å iverksette oppføring, riving, endring, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, terrenginngrep eller opprettelse og endring av eiendom. I henhold til statlige planretningslinjer er Karmøy en sone 2 kommune, hvor byggeforsbudet i strandsonen skal praktiseres strengt. Ny utbygging skal unngås i arealer med betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Tomteopparbeiding bør skje slik at terrenginngrep og ulemper blir minst mulig. I dette tilfelle ønsker man å etablere flere støttemurer rundt et tomteområde som både endrer landskapsbilde betraktelig, og privatiserer et langt større område enn det som er nødvendig til boligen. Området rundt den tidligere planavklarte boligen bør tilstrebes å ha mest mulig naturlig preg både av hensyn til pbl § 1-8 og til LNF-formålet.

Statsforvalteren **fraråder derfor** at det gis dispensasjon, og støtter med dette kommunens vurdering om avslag.»

Rogaland fylkeskommune har hatt saken til uttale, men ikke kommet med merknader innen fristens utløp.

Dispensasjoner

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven § 1-8 og kommuneplan formål LNF 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.

Dispensasjonssøknad med søkers 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 byggeforsbudet. 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.

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 pbl. § 1-8 og formål LNF.

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

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.

Det er videre gjort revideringer av øvrige støttemurer i nord og bod for i størst mulig grad hensynta kommunen og øvrige myndigheters tilbakemeldinger. Dette er gjort i så måte at kommunen nå mener tiltak er mer skjult, ikke like privatiserende, og vi har sett grundigere på behovet for disse murene og boden. Terreng er i større grad tilbakeført og kupert. Hensynene bak bestemmelsene er ivaretatt i tilstrekkelig grad til at de ikke er vesentlig tilsidesatt i større grad enn allerede gitt rammetillatelse. Endringene er begrunnet i behov, og de vil bli i større grad skjult med hevet terreng og naturlig vegetasjon.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

Omsøkt tiltak vil sikre internvei og atkomst, i tillegg til støttemurer for terreng og bolig. Støttemurer blir utført i naturstein og videre tildekket så godt som mulig for å ikke bli fremtredende i terrenget. Justeringer er gjort for å i størst mulig grad ivareta de naturlige omgivelsene. Terreng tilbakeføres så godt det lar seg gjøre. Ved å gi dispensasjon så blir nødvendige tiltak knyttet til gitt rammetillatelse godkjent, men på en slik måte at man i størst mulig grad prøver å ivareta strandsoneinteressene. Ulempen med en ytterligere overskridelse av LNF/§ 1-8 er ikke nevneverdig og fordelene anses klart større enn ulempene. Dispensasjon er vurdert konkret og er ikke ment å skape noen presedens for fremtidige strandsonevurderinger.

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

Visuelle kvaliteter

Lovfestede estetiske krav er ivaretatt.

Varighet og klageadgang

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken. Ønskes tiltaket endret, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen må være godkjent før den gjennomføres.

Klagefristen er tre uker

Tillatelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av parter i saken. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Sektor areal- og byggesak har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 488/23.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Birthe Smistad
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

IVERK AS

Kopi til:

Ingebjørg Karin Borgø Thorstensen, Rogaland fylkeskommune, Statsforvaltaren i Rogaland, Thomas Kristian Hausken	Stemhaugmarka 55	5518	Haugesund
Rogaland fylkeskommune Statsforvaltaren i Rogaland Thomas Kristian Hausken	Postboks 130 Sentrum Postboks 59 Sentrum Fosnanesvegen 107	4001 4001 5546	STAVANGER STAVANGER RØYKSUND

Vedlegg:

Situasjonsplan

Tegning eksisterende fasade - mot sør

Tegning eksisterende fasade - mot vest

Tegning eksisterende fasade - mot øst

Tegning eksisterende fasade - mot nord

Tegning ny fasade - Oppriss støttemur

Tegning bod sammenstilling

Tegning nytt snitt - bygningsnitt

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.