



Duco As
Karmøyvegen 112
4262 AVALDSNES

Dato: 16.05.2023
Dokumentnummer: 23/820-7
Saksbehandler: Birthe Smistad

Tillatelse til tiltak - Drivhus/orangeri - gnr. 106 bnr. 78 - Fosnanesvegen 71

Adresse Fosnanesvegen 71	Gårdsnr. 106	Bruksnr. 78	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Duco As Karmøyvegen 112 4262 AVALDSNES	Tiltakshaver Lene Østensen Fosnanesvegen 71 5546 RØYKSUND			
Type tiltak/bygning Nybygg / drivhus				

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Dispensasjon fra samme lovs § 1-8 er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Drivhus/orangeri.

Søknad og saksopplysninger

Søknad om tillatelse til tiltak. Tiltak er i tråd med kommuneplan pkt. 9.1 b), og følgelig ikke avhengig av dispensasjon fra formål LNF.

Adresse Fosnanesvegen 71	Gårdsnr. 106	Bruksnr. 78
Bebygd areal (BYA) bolig	180 m ²	
Bebygd areal (BYA) garasje	28 m ² (Egentlig 40 m ² , men deler av den står på annen eiendom.)	
Bebygd areal (BYA) drivhus	30 m ²	
Takform	Pulttak	
Høyde	3 m	
Bruksareal (BRA)	26 m ²	
Overvann	Til terreng	
Atkomst	Ingen endring	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 25. januar 2023 med journaldato 26. januar 2023.

Søknad om ansvarsrett

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Duco As	SØK Hele tiltaket	1
Duco As	PRO Ansvar jf. søknad	1
Duco As	UTF Ansvar jf. søknad	1

Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplan
- Planformål: LNF
- Utnyttingsgrad: 200 m²

Avstander

- Avstand til nabogrense: 1 m
- Avstand til nærmeste bygning: > 1 m
- Avstand til midten av vei: > 10 m

Lokalisering og høydeplassing

Dette tiltaket krever ikke utstikking av plassering i plan og høyde, foresatt at nøyaktige grenser mot naboer er kjente.

- Tiltaket skal plasseres i samsvar med godkjent situasjonskart.
- Ingen deler av tiltaket skal komme nærmere offentlig vann- eller avløpsledning eller gassledning enn 4,0 m. Ved tvil må kommunen kontaktes.

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 pbl. § 1-8.
- Søkerens begrunnelse:

«Det søkes om et «uthus» på bebygd eiendom mellom to boliger og flere bygg. Uthuset er plassert med kortsiden mot sjøen og litt tilbaketrukket sammenlignet med huset slik at det blir mindre synlig fra sjøen. Sett fra sjøen vil uthuset komme foran naboens garasje og opplevelsen av strandsonen fra sjøen vil bli tilnærmet lik. Det er ingen naturlige veier gjennom eiendommen og ned til sjøen. Det er bratt og ulendt terreng. Det finnes vei og sti ned til sjøen like i nærheten. Uthuset vil ikke påvirke fremkommeligheten i strandsonen.

Vi kan ikke se at hensynet bak bestemmelse, lovens formålsparagraf eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.

[...]

Dispensasjoner kan skape presedens. Strandsonen er under høyt press. Selv om tiltaket er lite vil summen av mange små tiltak etter hvert ha negativ effekt. Tiltaket er svært lite. Uthuset er plassert mellom flere bygninger og utvider på ingen måte det bebygde området. Vi mener tiltaket vil ha minimal negativ effekt på strandsonen. Tiltakshaver vil bruke uthuset til å dyrke tomater og oppbevaring av planter i vinterhalvåret. Uthuset vil gi skjerming og redusere innsyn for både tiltakshaver og nabo. At tiltakshaver kan dyrke egne grønnsaker vil være bra for miljøet og et lite skritt mot mer selvforsyning i en mer usikker tid. Det vil være en fordel for miljøet og samfunnet at tiltakshaver blir mer selvforsynt.

Vi mener derfor at fordelene er større enn ulempene.»

- Uttale fra sektormyndigheter:

Statsforvalteren i Rogaland har hatt saken til uttale:

«Påbygget det søkes om dispensasjon til ligger i et område som er privatisert fra før og nybygget vil i så måte ikke føre til en utvidelse av bebyggelsen i området. Vi kan ikke se at tiltaket berører landbruksinteressene i området. Omsøkte tiltak er av forholdsvis liten størrelse og er plassert på en allerede bebygd eiendom i nær tilknytning til bolighus. Tiltakene vil med dette etter vårt syn verken påvirke allmennhetens interesser eller friluftshensyn i området. Kommunen må ta stilling til om fordelene ved tiltaket er større enn ulempene jf. pbl. § 19-2. Vi vil i den anledning vise til nevnte omgjørningsvedtak fra Statsforvalteren i Vestland som omgjorde kommunens vedtak nettopp fordi fordelene ved tiltaket kun var knyttet til personlige interesser for eier av eiendommen, og at dette ikke skal legges til grunn i en dispensasjonsvurdering. Utover dette kunne de ikke se andre åpenbare fordeler ved tiltaket, og konkluderte med at det ikke forelå klart større fordeler enn ulemper ved tiltaket og at dispensasjon på bakgrunn av dette måtte avslås. Selv om tiltaket nå er noe mindre, mener vi at de samme synspunkt fortsatt gjør seg gjeldende i saken.»

Rogaland fylkeskommune har hatt saken til uttale:

«Fylkesdirektøren viser til søknad om oppføring av drivhus på gnr. 106 bnr. 78 i Karmøy kommune. Fylkesdirektøren, ved seksjon for kulturarv, har vurdert søknaden som sektormyndighet innfor kulturminnevern. Fylkesdirektøren har ingen merknader til at det vert vurdert å gi dispensasjon for tiltaket.»

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: 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.

Kommunen vurderer at det omsøkte tiltaket ikke vil medføre noen reell endring hva gjelder allerede privatisert eiendom, da heller ikke føre til økt privatisering enn det som allerede er tilfellet i dag. Kommunen kan heller ikke se at natur og miljø blir påvirket negativt. Nybygg plasseres på allerede opparbeidet område og holder seg bak byggelinjen for eksisterende bebyggelse i forhold til avstand til sjø. Omsøkt tiltak ligger mellom eksisterende boliger og vil i så måte ikke føre til en utvidelse av bebyggelsen i området. Det er av forholdsvis liten størrelse og er plassert på en allerede bebygd eiendom i nær tilknytning til bolighus. Tiltaket vil verken påvirke allmennhetens interesser eller friluftshensyn i området.

Eiendommen ligger noe eksponert mot sjø på et høydedrag, samtidig er tiltakets plassering godt tilbaketrukket fra sjø og delvis skjernet av vegetasjon. Selv om tiltaket vil være noe synlig fra sjø finner kommunen at tiltaket ikke vil påvirke landskapseffekten i vesentlig grad. På bakgrunn av ovennevnte vurderes at hensynene bak byggeforbudet ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt: Kommuneplanen åpner opp for tiltak på allerede bebygd boligeiendom i LNF-område og det endrer i liten grad dagens situasjon hva gjelder begrunnelsen for forbud i strandsonen.

Omsøkt tiltak er mindre i omfang, det er åpnet for uthus i kommuneplanen, og man er innenfor kommunen sin praksis for å tillate bolig inntil 200 m² og garasje/uthus inntil 70 m² uten å kreve dispensasjon fra formål LNF. Eksisterende bebyggelse på eiendommen er 208 m², slik at man etter omsøkt tiltak vil komme opp i 238 m². Omsøkt tiltak har fordeler utover de personlige ved at det gir skjerming mot nabo og redusere innsyn for både tiltakshaver og nabo. Drivhus vil bli brukt til dyrking av tomater og oppbevaring av planter i vinterhalvåret som er miljøhensyn som kommunen har valgt å legge vekt på.

Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt, jf. pbl. § 19-2, og det gis derfor dispensasjon.

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 ivare tatt.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
3.9.2 - § 20-4 a. Mindre tiltak på bebygd eiendom, (SAK10 § 3-1 b.) frittliggende og riving av bygg 0 - 50 m ²	3830	1	3830
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	15600	1	15600

Totalt gebyr å betale	19430
------------------------------	--------------

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, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 592/23.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Birthe Smistad
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Lene Østensen	Fosnanesvegen 71	5546	RØYKSUND
Rogaland fylkeskommune	Postboks 130 Sentrum	4001	STAVANGER
Statsforvaltaren i Rogaland	Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER

Vedlegg:

Situasjonsplan

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.