



Sevland Bunyan Arkitekter As

Dato: 20.06.2023

Strandgata 202

Dokumentnummer: 23/128-9

5525 HAUGESUND

Deres referanse:

Saksbehandler: Karl Inge Stumo

**Vedtak om rammetillatelse - Riving og oppføring av fritidsbolig - gnr. 123 bnr. 39 - Snikvegen 185**

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Snikvegen 185	123	39		
<b>Ansvarlig søker</b> Sevland Bunyan Arkitekter As Strandgata 202 5525 HAUGESUND	<b>Tiltakshaver</b> Espen Schjønning Westre Moksheimåsen 99a 5545 VORMEDAL			
<b>Type tiltak/bygning</b>				
Rivning bolig og erstatningsbygg fritidsbolig mm				

**Vedtak**

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Dispensasjon fra Pbl §1-8 «byggeforbud i 100 meters beltet» samt Pbl §11-6 «Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel jf formål LNF» er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

Rivning bolig og erstatningsbygg fritidsbolig  
Parkeringsplass og veg til denne  
Teknisk anlegg (ledningsnett, pumpe mm) under bakken

**Vilkår**

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

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før følgende vilkår er oppfylt:

- Det skal redegjøres for løsning av adkomst ved rivning/bygging for å unngå at det opparbeides veg ned fra parkering til fritidsbolig
- Det skal redegjøres for hvilke tiltak som tas for å hindre spredning av arter jf uttale naturforvalter (vedlagt)
- Det skal dokumenteres vegrett over Gnr.123, bnr. 38

## Søknad og saksopplysninger-ny fritidsbolig

<b>Adresse</b> Snikvegen 185	<b>Gårdsnr.</b> 123	<b>Bruksnr.</b> 39
<b>Bebyggd areal (BYA)</b>	41 m <sup>2</sup>	
<b>Bruksareal (BRA)</b>	1.etg 27kvm 2.etg: 32 Hems: 8kvm	
<b>Vann</b>	Privat vannverk	
<b>Kloakk-utslippstillatelse er gitt</b>	Privat avløpsanlegg	
<b>Installert pipe</b>	Ja	

### Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 5.1.2023 supplert 18.04.2023.

### Søknad om ansvarsrett

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Sevland Bunyan Arkitekter As	SØK Hele tiltaket PRO Ansvar jf. søknad UTF Ansvar jf. søknad	

### Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplan
- Planformål: LNF

### Avstander

- Avstand til nabogrense: 0m Tiltakshaver ivaretar brannsikring jf brev 19.6.23
- Avstand til nærmeste bygning: 8+

### Lokalisering og høydeplassering

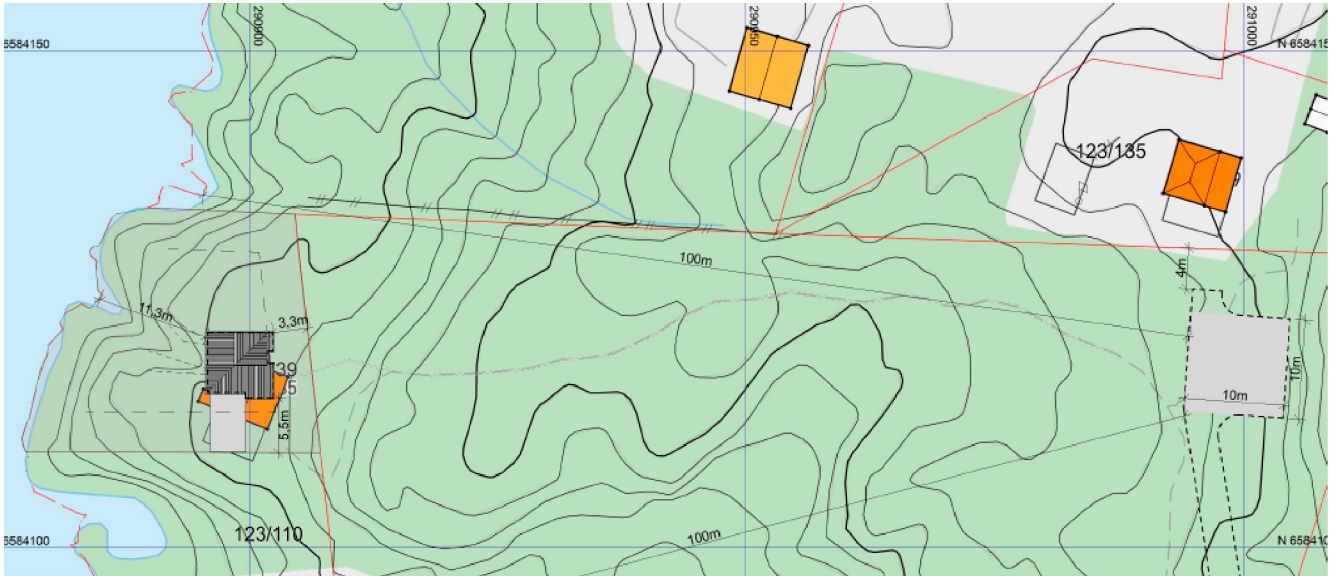
- Minste avstand til nabogrense skal være 0 meter.
- Det foreligger avstandserklæringer fra gbnr. 123 og gbnr. 110 Avstandserklæringer bør tinglyses.
- Høyden på gulv 1.etg blir satt til kote + 2,5 moh. Høyden kan justeres opp 30cm av kommunens tilsyn på plassen men ikke ned.

Dette tiltaket krever utstikking av plassering i plan og høyde.

- Tiltaket skal plasseres i samsvar med godkjent situasjonskart og fastsatt høyde topp plate/ grunnmur.
- 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 tomta etter at tiltaket er stukket, og kontakte byggetilsynet for godkjenning av høyde og plassering.
- Arbeidet må ikke igangsettes før endelig høyde/plassering er kontrollert av kommunen.

### Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med reglene i pbl § 21-3. Det er ikke registrert merknader i saken.



*Fritidsbolig til venstre på situasjonsplan, parkeringsplass til høyre.*



*Omsøkt fritidsbolig med grunnflate ca 40kvm*

## Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med kommuneplanens formål LNF-område og byggeforbudet langs sjø.

## Vurdering av dispensasjonssøknad

Før kommunen vurderte tiltaket ble det innhentet uttale fra landbruk og Naturforvalter:

Landbruk: *Omsøkte tiltak vil ikke berøre jordbruksarealer. Arealer som berøres er registrert som løvskog. Ut fra en landbruksfaglig vurdering har kommunens landbruksavdeling ingen innvendinger til tiltaket.*

Det ble også innhentet uttale fra Naturforvalter mht dispensasjon og naturmangfold-den er vedlagt-konklusjon her:

*Konklusjon: Det er ikke registrert naturverdier i området, men det må vektlegges at tiltaket er i strandsonen. Man må også være oppmerksom på eventuelle fremmede arter og unngå spredning av disse i byggeperioden.*

aksbehandlers kommentar: Naturforvalters innspill vedrørende begrensning på omfang og forsiktighet vedrørende fremmede arter vil bli fulgt opp med krav før igangsettingstillatelse.

### Etter pbl § 19-2 (2) skal ikke dispensasjon gis:

- Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse 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.

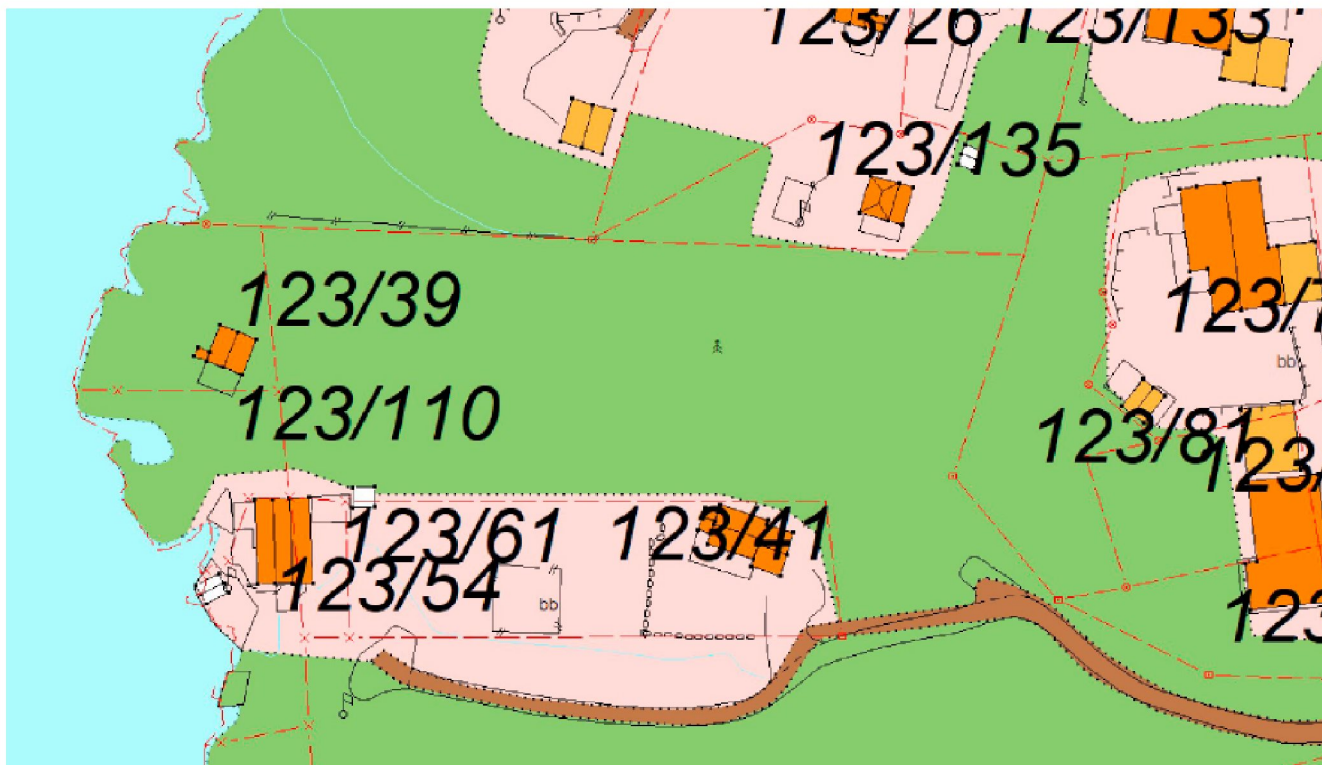
Kommunen vurderer dispensasjonene samlet da hensynene som skal ivaretas i stor grad er sammenfallende

### Søkers begrunnelse:

*Bakgrunn: Tomten er allerede bebygget og i matrikkelregisteret er eiendommen registrert som enebolig. Vi ønsker samtidig med denne søknad å få godkjent en bruksendring av tomt omgjort fra bolig til fritidsbebyggelse Bygging i LNF-formål: Vi søker dispensasjon for bygging av hytte samt en tilkomstvei til parkeringsplass som også vil bli liggende i LNF-formål. Som beskrevet er tomten allerede opparbeidet med en eksisterende enebolig som skal rives som erstatning for en ny hytte. Boligen er gammel med lav teknisk standard som gjør at den kun kan anvendes i sommerhalvåret. Ifølge kommuneplanens bestemmelser er "Eksisterende bebygde bolig- og fritidseiendommer i LNF områdene å anse som eiendommer der spredt utbygging er tillatt jf. Pbl § 11-7 nr. 5 b". Det blir dermed ingen vesentlig endring fra tidligere eller skape ny presedens for bygging i LNF formålet annet en bruksendring fra bolig til fritidseiendom. Videre, en ønsker nå å benytte eiendommen til fritidsbebyggelse hvor maks bebygd areal er satt 80 m2. Ny hytte har et bebygd areal på kun 40,5 m2, altså godt under det tillatte, så bør dette være tilforlatelig. Bygging i 100-metersbeltet: En søker også om dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen. Likeledes, som beskrives i punktene ovenfor så plasseres ny eiendom omtrent likt som eksisterende situasjon. Intensjonen bak loven er at det skal tas "særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Omfanget er ikke vesentlig annerledes enn dagens situasjon og en erstatningshytte vil dermed ikke ha en negativ konsekvens. Hensynet bak byggeforbudet i 100-meters beltet er også å sikre allmenn interesse og hindre privatisering av strandsonen. Parkeringsplassen er plassert 100 meter unna strandsonen. Omsøkte tiltak ligger i et område som ifølge kommuneplanen er å anse som eiendom der spredt utbygging er tillatt. Det følger av bestemmelsene at tiltak på eksisterende bebygde fritidseiendommer mindre enn 1,5 da innenfor 100-metersbeltet til sjø, kan behandles og tillates gjennom enkeltvise søknader. Omsøkt tiltak svarer til rammene satt i kommuneplanen, med hytte under 80 m 2 BYA. Hytten har fått den mest hensiktsmessige plassering og med en slik plassering vil tiltaket ikke medføre noen betydelige endringer for allmenne interesser i strandsonen. Hensynet bak bestemmelsene blir ikke vesentlig tilsidesatt. Fordelen ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Vi anser dermed vilkårene for dispensasjon som oppfylt jf. Pbl § 19-2.*

Vurdering av om hensynene bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt:

I strandsonen skal det etter pb1 § 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. 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. Tiltakene berører ikke fulldyrket areal eller beitemark jf markslagskart under. Omsøkte tiltak er et erstatningsbygg og parkeringsplass. Bortsett fra parkeringen og adkomst til denne (utenfor 100-meters beltet) er endringen liten, hensynene bak bestemmelsene eller lovens formålsbestemmelse anses ikke vesentlig tilsidesatt jf også uttaler landbruk og naturforvalter.



Vurdering av om fordelene er klart større enn ulempene:

Ulempene ved dispensasjon fra formål LNF og byggeforbudet i 100-meters beltet er i hovedsak negativ innvirkning på landbruk, natur og friluftsliv. Ulempene knyttet til landbruk og natur/friluftsliv anses som svært små- jf uttaler oversiktskart under. Eksisterende bolig ligger med bebyggelse både på begge sider langs sjø og bakenfor.



*Flyfoto av området- det gjøres oppmerksom på at alle byggene på bildet (utenom eksisterende bolig på omsøkt eiendom og en garasje mot nordøst) er fritidsboliger.*

Fordelene er hovedsakelig tiltakshavers som får erstattet eldre uhensiktsmessig plassert/utformet bolig med ny fritidsbolig. Det er også fra kommunens side ønskelig at det ikke ligger boliger her, selv om bygget er eldre (kommunen har ikke dato for oppføring men boligen er godt synlig på flyfoto fra 1964 og er antagelig en del eldre enn dette ). Eiendommen ligger like utenfor boligområde i kommuneplanens arealdel men er omgitt av fritidsboliger og det er ikke ønskelig med boliger i dette området. Kommunen har tidligere signalisert avslag på bruk/endringer her som ville krevd adkomstveg frem, tiltakshaver har tilpasset seg kommunens tilbakemeldinger. Etter kommunens vurdering er fordelene klart større enn ulempene.

#### Uttale andre myndigheter:

Søknad er oversendt Statsforvalteren i Rogaland og Fylkeskommunen i Rogaland for uttale- det er innkommet uttale fra Statsforvalter som ikke har innsigelser til dispensasjoner. Statsforvalter får kopi av vedtak til orientering.

#### Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at kravene i Pbl §19-1 er ivaretatt og dispensasjon gis.

#### Vurdering etter naturmangfoldloven

Vurdert av Naturforvalter, uttale er ivaretatt ved krav før igangsetting.

#### Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav er ivaretatt.

#### Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

<b>3.15.1 - Riving - alle bygg</b>	<b>7800</b>	<b>1</b>	<b>7800</b>
3.11.3 - Trafikk-/samf.anlegg (VA,veg, parkeringsplass, kaianlegg etc.) (pbl. § 20-1 l)	7500	1	7500
<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>1</b>	<b>15600</b>
<b>3.10.1 - For bygg med én boenhet</b>	<b>16900</b>	<b>1</b>	<b>16900</b>
<b>3.10.15 - %-tillegg for rammetillatelse (lovendring gir anledning til å velge ett-trinn. Flere trinn gir merarbeid for kommunen) 20%-tillegg</b>	<b>4940</b>	<b>1</b>	<b>4940</b>

<b>Totalt gebyr å betale</b>	<b>52 740</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, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 811/23.

Med hilsen

Silvia May Stange  
areal- og byggesakssjef

Karl Inge Stumo  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

### Kopi til:

Espen Schjønning Westre	Moksheimåsen 99a	5545	VORMEDAL
Statsforvaltaren i Rogaland	Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER

### Vedlegg:

Riving og oppføring av fritidsbolig - Uttalelse fra naturforvalter  
Rørprosjektering Westre  
Situasjonsplan  
Tegning ny fasade

## 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.