



Hjr Rasmussen Bygg As
Ronny Tangen
Postboks 204
4296 ÅKREHAMN

Dato: 02.11.2023
Dokumentnummer: 23/5891-9
Saksbehandler: Birthe Smistad

Vedtak om rammetillatelse - Ny bolig - gnr. 93 bnr. 9 - Kolstøvegen 40

Adresse Kolstøvegen 40	Gårdsnr. 93	Bruksnr. 9	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Hjr Rasmussen Bygg As Postboks 204 4296 ÅKREHAMN	Tiltakshaver Knut Magne Kolstø Kolstøvegen 40 4265 HÅVIK			
Type tiltak/bygning				
Rivning og nybygg / bolig og driftsbygning				

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Dispensasjon fra samme lovs §§ 1-8 og 11-6, rettsvirkning av kommuneplan, herunder formål LNF, er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Rivning eldre bolig
- Rivning driftsbygning
- Nybygg erstatningsbolig
- Renseanlegg

Vilkår

- Vinduene mot sjø (øst) skal ha anti-refleksiv overflate.
- Areal som berøres av renseanlegg må tilbakeføres til samme arealklasse som det er i dag.

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

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før følgende vilkår er oppfylt:

1. Det skal foreligge bekreftelse på frakoblet strøm og VA-ledninger for bygg som rives.
2. Det skal foreligge avfallsplan.
3. Det skal være oppmålt grense mot sør, også ut på moloen.
4. Etter oppmåling; det skal foreligge avstandserklæring fra nabo gbnr. 93/6 for tiltak nærmere nabogrensen enn 4 m.
5. Det skal foreligge godkjent rørleggermelding og utslippstillatelse.
6. Det skal foreligge tinglyst veirett fra gårdsvei på gbnr. 93/9 ned til gbnr. 93/171.

Søknad og saksopplysninger

Søknad om rammetillatelse. Det er gjort en revisjon etter mottak av uttale fra berørte myndigheter der bolig er trukket 5 m mot vest slik at ingen nye bygningsdeler vil komme nærmere sjø enn eksisterende bolig.

Adresse Kolstøvegen 40	Gårdsnr. 93	Bruksnr. 9
Bebygd areal (BYA) eksisterende bolig	65 m ²	
Bebygd areal (BYA) eksisterende driftsbygning	98 m ²	
Bebygd areal (BYA) ny bolig	166,7 m ²	
Antall etasjer	2	
Takform	Skrå/flatt	
Mønehøyde	6,2 m	
Antall etasjer	2	
Vann	Kommunalt vannverk	
Kloakk	Privat avløpsanlegg	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon (snitt- og plan) datert 21. juni 2023 og (situasjonsplan og fasadetegninger) 21. september 2023.

Søknad om ansvarsrett

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Hjr Rasmussen Bygg AS	SØK Hele tiltaket	1
Hjr Rasmussen Bygg AS	PRO Ansvar jf. søknad	1
S.O. Lund AS		1
S.Y Entreprenør AS		1
Lilleskog Forskaling AS		1
Dima murerfirma AS		1
Hjr Rasmussen Bygg AS	UTF Ansvar jf. søknad	1
S.O. Lund AS		2
S.Y Entreprenør AS		1
Lilleskog Forskaling AS		1
Dima murerfirma AS		1
Byggkontroll Vest AS	Kontroll Ansvar jf. søknad	1

Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplan
- Planformål: LNF

Avstander

- Avstand til usikker nabogrense: 1,3 m
- Avstand til nærmeste bygning: > 8 m
- Avstand til midten av vei: > 10 m

Lokalisering og høydeplassing

- Det skal foreligge avstandserklæringer fra gbnr. 93/6 før igangsetting. Avstandserklæring bør tinglyses.
- Høyden på topp plate blir satt til kote + 5,8 moh. Høyden kan justeres opp eller ned 50 cm av kommunens tilsyn på plassen.

Dette tiltaket krever utstikking av plassering i plan og høyde.

- Tiltaket skal plasseres i samsvar med godkjent situasjonskart og fastsatt høyde topp plate.
- 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. For øvrige naboer er det gitt fritak for nabovarsling på grunn av store avstander jf. § 21-3 (2).

Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med pbl. § 1-8 og formål LNF.
- Søkerens begrunnelse:

Formål LNF

«Hensynet bak bestemmelsen om byggeforbud i LNF områder er for å ivareta matproduksjon og for ikke å bygge ned områder brukende til dette. Det er også hensynet til bruk av skog og mark, samt arealer til sjø for allmenn ferdsel som taler for byggeforbud.

Omsøkt prosjekt er et erstatningsbygg. Det er ikke forsvarlig økonomisk å pusse opp eldre bolig på eiendommen, og man ønsker derfor å sanere den, og sette opp erstatningsbolig.

Nye krav til energi og tetthet vil heller ikke være mulig å oppnå ved rehabilitering.

Tiltaket vil ikke legge beslag på dyrket mark eller urørt område ved strandsone. Erstatningsbolig bygges på samme sted som eksisterende bolig.

Vi kan derfor ikke se at tiltaket setter hensynet med byggeforbud i strandsone til side, og fordelene er derfor større enn ulempene, og dispensasjon kan gis.»

Pbl. § 1-8

«Hensynet bak bestemmelsen om byggeforbud i 100 belte har sammenfattende argumentasjon med forbud mot bygging i LNF områder.

Det er ønskelig å ta vare på så mye av urørt strandsone som mulig. Dette for å bevare dyreliv, men også for å gjøre strandsonen tilgjengelig for alle.

Omsøkt prosjekt ligger ca 45 m fra strandsone, men arbeider i forbindelse med tiltaket vil på ingen måte omfatte strandsone. Det er naturlig avgrensning fra området til boligen, og området ved strandsone.

Vi mener derfor at hensynet bak bestemmelsen om byggeforbud i strandsone ikke er vesentlig tilsidesatt, og fordelene er derfor større enn ulempene.»

For renseanlegg:

«Det er prosjektert inn renseanlegg i prosjektet. Renseanlegget er dimensjonert for å kunne behandle spillvann fra to boenheter og selskapslokale. Eksisterende avløp har utslipp uten rensing, og det er derfor nødvendig med renseanlegg. Renseanlegg med tilhørende rør traseer legges i området som er og vil bli benyttet som hage i prosjektet.

Det vil ikke bli gjort inngrep i områder som ikke er berørt fra før.

Anlegg med tilhørende rør traseer er også avhengig av dispensasjon fra formålet LNF. Med ovennevnte opplysninger ang kapasitet og dagens situasjon med tanke på utslipp, mener vi at fordelene med renseanlegg i gjeldende LNF område er vesentlig større enn ulempene, og dispensasjon kan gis.»

- Uttale fra sektormyndigheter:

Kommunens landbruksavdeling har hatt saken til uttale:

«Det er ikke selvstendig landbruksdrift på eiendommen. Jordbruksarealene er bortleid til to ulike bruk. Oppføring av ny bolig vil ikke legge beslag på jordbruksareal, men ha en beliggenhet på allerede bebyggt areal, tidligere bolig og driftsbygning. Landbruksavdelingen har ingen merknader til oppføring av ny bolig på gnr. 93, bnr.9.»

Kommuneantikvar har hatt saken til uttale:

«Kommuneantikvaren har på bakgrunn av befaringen ingen kommentarer til rivingen av bygningene. På grunn av aldersopplysningene må saken oversendes fylkeskommunen jf. §25 i kulturminneloven. Som nevnt på befaring oppfordrer vi til å ta vare på potetkjelleren.»

Statsforvalter i Rogaland har hatt saken til uttale:

«Dagens bolig ligger ca. 40 m fra sjø. Den omsøkte boligen er betydelig større og trekkes ca. 3-4 meter nærmere sjøkanten. Både for allmenn ferdsel, men også natur og miljø, er det uheldig å etablere bolig nærmere sjøkanten enn det som allerede er oppført.

Da både bolig og driftsbygning skal rives bør kommunen tilstrebe å plassere boligen lengre mot vest. Da vil ny bolig plasseres på allerede opparbeidet areal, og ikke trekkes lengre mot sjøkanten enn dagens situasjon.

På tegningene er takterrasse og vindusflater merket som fasade mot vest (og garasje mot øst), men fra oversiktsbilde fremstår det som at vinduene er mot øst og garasjen mot vest. Dersom vinduene er mot sjø (øst) bør kommunen stille vilkår om anti-refleksiv overflate på vinduene.»

Det er ettersendt informasjon om renseanlegg, men det er ikke innkommet merknader på denne.

Rogaland fylkeskommune har hatt saken til uttale, men det er ikke kommet noen merknader innen fristen.

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 formål LNF:

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.)

Omsøkt tiltak vil ikke føre til noen endring vedrørende eksisterende situasjon for formål LNF. Bortleide areal for landbruk vil ikke bli berørt. Kommunen kan på bakgrunn av dette ikke se at hensyn bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt for § 1-8:

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.

Det vil være liten forandring i forhold til eksisterende situasjon for hensyn knyttet til strandsone. Naturbasekart viser at det er lite tilgjengelig strandsone. Erstatningsbolig vil ikke gi noen endring. Store deler av eiendommen er bortleid jordbruksareal, dette sammen med bebyggelsen gjør sitt til at det er lite tilgjengelig strandsone her. Det er ønskelig å fortsette med dagens ordning og kommunen kan derfor ikke se at strandsonehensyn blir vesentlig tilsidesatt. Videre er avstand til sjø nå lik eksisterende og krav om anti-refleksiv overflate på vindusflater mot øst vil bli ivaretatt, i tråd med tilbakemeldingen fra Statsforvalteren.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Dispensasjon skal kun gis unntaksvis, og formål LNF og strandsone er sentrale hensyn som kommunen skal ta vare på. For denne konkrete saken er det likevel hensiktsmessig å gå for erstatningsbolig fremfor rehabilitering, da dette ikke vil gå på bekostning av landbruk og strandsone. Det vil gi en bolig med bedre

standard og tilfredsstillende TEK-krav. Fordelene vurderes derfor klart større enn ulempene.

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 dispensasjon.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Det er ikke registrert utvalgte naturtyper, rødlista arter eller viktige områder for friluftsliv på og ved det aktuelle arealet. Kommunen vurderer kunnskapsgrunnlaget som godt nok (§ 8) og at det ikke er nødvendig å gjøre vurderinger etter §§ 9-12.

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:

3.15.1 - Riving - alle bygg	7800	2	15600
3.10.1 - For bygg med én boenhet	16900	1	16900
3.12.2 - Dispensasjon fra: Plankrav, byggeforsbud §1-8 eller kommuneplan. Gjelder i uregulert område eller områder med plankrav eller som krever uttalelse fra andre myndigheter	15600	2	31200
3.18.2 - Mangelbrev	1090	1	1090
3.11.1 - Bygn. tekn. Installasjoner og VA-anlegg, (pbl. § 20-1 a og f)	6500	1	6500

Totalt gebyr å betale			71290
------------------------------	--	--	--------------

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.

Kommunen gjør særlig oppmerksom på:

- Takutspring og taknedløp må holdes inne på egen eiendom. Takvann og overflatevann skal ikke ledes inn på naboeiendom eller ut i offentlig veg.
- Parkering og snuplass må opparbeides på egen eiendom.
- Avkjørsel fra kommunal veg skal ha frisiktsoner utført og vedlikeholdt i henhold til kommunal vegnorm, (vegnorm finnes på kommunens nettsider).
- Evt. krav i forbindelse med rørleggermeldingen må etterkommes.
- Krav til rømningsveier skal ivaretas i samsvar med TEK § 11-14.
- Det skal monteres husnummerskilt på bygningen. Skiltet skal være lett synlig.

- Nødvendig antall røykvarslere må monteres.
- For bygningsdel som kommer nærmere nabogrense enn 4m må det treffes tiltak for å hindre spredning av brann mellom byggverk, jfr. TEK § 11-6.

Listen er ikke uttømmende. Tiltakshaver og ansvarlige foretak er ansvarlige for at tiltaket blir utført i tråd med gjeldende regelverk.

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. 1315/23.

Med hilsen

Silvia May Stange
areal- og byggesakssjef

Birthe Smistad
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Knut Magne Kolstø	Kolstøvegen 40	4265	HÅVIK
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.