



North Ark As

Dato: 12.09.2023

Postboks 3

Dokumentnummer: 23/5149-9

4291 KOPERVIK

Deres referanse:

Saksbehandler: Ingvill Granodd

Vedtak om rammetillatelse - riving og nybygg av bolig - gnr. 137 bnr. 30 - Dalstrevegen 112

Adresse Dalstrevegen 112	Gårdsnr. 137	Bruksnr. 30	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker North Ark As Postboks 3 4291 KOPERVIK	Tiltakshaver Jarle Vikingstad Dalsvågvegen 80 4260 TORVASTAD			
Type tiltak/bygning Riving og nybygg/ bolig				

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen og i LNF-område er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Riving av eldre bolig
- Nybygg - enebolig

Vilkår

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

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før følgende vilkår er oppfylt:

- Det skal foreligge prosjekteringsrapport for sikker høyde, der havnivåstigning, stormflo og bølgepåslag er vurdert.
- Det skal foreligge dokumentasjon på at strøm er frakoblet hus som skal rives.
- Det skal foreligge godkjent rørleggermelding for frakobling av VA-ledninger i hus som skal rives.

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan ikke gis før følgende vilkår er oppfylt:

- Det skal foreligge ferdigattest for utslippsledning og slamavskiller, sak 21/3773.
- Det skal foreligge godkjent rørleggermelding med tilhørende ferdigmelding for tilkobling til kommunal vannledning.
- Terreng rundt og oppå nybygg skal være opparbeidet i henhold til godkjente fasadetegninger.

Søknad og saksopplysninger

Adresse Dalstrevegen 112	Gårdsnr. 137	Bruksnr. 30
Bebyggd areal (BYA)	172 m ²	
Bruksareal (BRA)	336 m ²	
Vann	Kommunalt vannverk	
Kloakk	Privat avløpsanlegg	
Installert pipe	Ja	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon og situasjonsplan med journaldato 23. juni 2023.

Tillatelsen er basert på plan- og snittegninger med journaldato 31. mai 2023.

Søknad om ansvarsrett

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
North Ark As	SØK Hele tiltaket PRO Ansvar jf. søknad UTF Ansvar jf. søknad	

VA-anlegg

Det er gitt utslippstillatelse 16.08.2021, jnr. 21/3381-2.

Det foreligger tillatelse etter plan- og bygningsloven for utslippsledning og slamavskiller, jnr. 21/3773-7

Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplan
- Planformål: LNF-formål
- Grad av utnyttning: 200 m²
- Mønehøyde: 8 m
- Takform: Saltak

Lokalisering og høydeplassing

- Minste avstand fra nedgravd kjeller til nabogrense skal være 0 meter.
- Det foreligger avstandserklæringer fra 137/7. Avstandserklæringer bør tinglyses.
- Høyden på topp plate i kjeller blir satt til kote + 4,3 moh. Høyden kan justeres ned 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 høydeplassing på tomte etter at tiltaket er stukket, og kontakte byggetilsynet for godkjenning av høyde og plassering.
- Arbeidet må ikke igangsettes før endelig høyde/plassing er kontrollert av kommunen.

Nabovarsling

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

Panthaver er varslet om riving.

Tillatelse etter annet lovverk

- Avkjørsel er godkjent av kommunen med hjemmel i veiloven §§ 40-43.
- Det foreligger utslippstillatelse.

Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med byggeforbudet i strandsonen i plan- og bygningsloven § 1-8, og byggeforbud i LNF-område, jfr. plan- og bygningsloven § 11-6.
- Søkerens begrunnelse:
«Tiltaket er riving av eks bolig og oppføring av ny bolig. Tiltaket ligger i strandsonen og i formål LNF i kommuneplan, det søkes derfor om dispensasjon fra dette. Når det gjelder dispensasjon fra LNF formål i kommuneplan og fra strandsonen (Pbl §1-8) så har vi følgende info:
 - *Viktige landbruksarealer vil ikke gå tapt da dette er en fradelt og bebygd boligeiendom fra før.*
 - *Det vil bli utført mindre grunnarbeider for ny bolig, kulturmiljø/miljø, friluftsliv og naturmangfold vil derfor ikke bli skadelidende av omsøkt tiltak.*
 - *Tiltaket vil gi en stor energibesparing kontra eks. eldre bolig, noe som er bra for miljø. Strandsonen vil ikke bli mere privatisert enn eks. bolig og ny bolig vil ikke berøre fri ferdsel for allmennheten eller andre interesser da den blir plassert på samme plass som eks. bolig.*
 - *Det nevnes at det er bygget mange boliger både nord og sør for omsøkt tiltak, flere med kortere avstand til sjø. Ny bolig vil være innenfor kommunale vedtekter for tillatt arealer og er utfyllende i eks. boligrekke.*
 - *Vi kan ikke se at formål bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt og mener at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Naboer er blitt varslet, det foreligger ingen merknader. Vi håper på dispensasjon.»*
- Uttalelser fra sektormyndigheter:
Statsforvaltaren i Rogaland har gitt følgende uttalelse:
«Av hensyn til de nasjonale ansvarsområdene som Statsforvalteren er satt til å ivareta gjennom plan og bygningsloven, har vi ikke merknader til at det blir gitt dispensasjon i denne saken. Vi er i det vesentlige enige i kommunens vurdering og kan ikke se at tiltaket tilsidesetter hensynene til strandsonene eller landbruksinteressene i området.»

Rogaland fylkeskommune har gitt følgende uttalelse:

«Gjennom bestemmelser i kommuneplanen åpner kommunen for en positiv holdning til eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse i LNF-områder, også der det er ønskelig å rive/ erstatte eksisterende bygning. Eiendommen har vært bebygd i en årrekke, dvs i over 50 år, og inneholder også garasje/ naust på hhv 35 m 2 og 25 m 2 . Ny bolig vil ha BYA=171,7 m 2 , noe som gir en total BYA=196,7 m 2 . Dette vil ligge innenfor det kommuneplanen åpner for. Kommunen har vurdert omsøkt tiltak opp mot ulike interesser og konkluderer at det kan åpnes for å gi dispensasjon. Fylkesdirektøren mener at forholdet til havnivå burde vært nevnt i oversendelsen. Ifølge matrikkelen ligger eiendommen på kote +4 meter. Vi stiller oss ellers bak kommunens vurdering.»

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.

Kommunens begrunnelse for å gi dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen:

Hensynet bak bestemmelsen er ikke 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. Strandsonen er definert som område av nasjonal verdi. Karmøy kommune er blant de kystkommuner i Rogaland med stort press på arealene.

Eiendommen, og naboeiendommene, har vært bebygd siden før 1969, som er eldste flyfotoår. Båthus, båtopptrekk og kai er godkjent i 1981. Tilbygg til garasje er godkjent i 1987. Det er en liten etablert grend langs Dalstrevegen, og det er ikke friluftstinteresser på eiendommen i 100m-beltet. Dette er en opparbeidet boligeiendom, som i sin helhet allerede er privatisert.

Natur- og kulturinteresser blir ikke vesentlig berørt. Terrenget skal i stor grad framstå som før. Huset skal være delvis nedgravd, slik det gamle huset er. Den største terrengendringen vil være at det etableres en noe større flate foran sokkeletasjen. Denne fyllingen skrås ned til eksisterende terreng mot sjøen. I tillegg fylles det opp noe mer på østsiden av huset, mot vegen. Det nye huset plasseres på samme sted og med omtrent samme sokkelhøyde som det gamle.

Det nye huset blir 90 cm høyere enn det gamle, og 5 meter lenger. Kommunen kan ikke se at dette endrer vesentlig på forholdene på eiendommen, og at hensynet bak bestemmelsen settes vesentlig til side utover det situasjonen allerede er. Dispensasjon kan derfor gis.

Kommunens begrunnelse for å gi dispensasjon fra LNF-formålet:

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

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.

Torvestadskjærgården er et viktig friluftsområde, og huset vil være synlig fra sjøen. Det vil imidlertid ikke endre situasjonen på stedet med hensyn til mulighet for strandhogg og opphold. Eiendommen er allerede helt privatisert.

Det er ingen naturinteresser her, da hele eiendommen er en opparbeidet og bebygd boligeiendom.

Det er ingen landbruksinteresser knyttet til eiendommen.

Boligen vil være større enn den boligen som rives, men omsøkte tiltak overskrider ikke høyde eller BYA i kommuneplanens bestemmelser for bebygde boligeiendommer i LNF-områdene. Tiltaket vil etter kommunens mening ikke sette hensynet bak bestemmelsen til side og dispensasjon kan gis.

Fordelene ved å gi dispensasjon er større enn ulempene

Tiltakshaver får en moderne og tidsmessig bolig, som dekker deres behov. Ulempene er at eiendommen blir bebygd med en større bolig enn tilfellet er i dag. Ettersom størrelsen på boligen ikke overskrider kommuneplanens bestemmelser, mener kommunen at tiltaket ikke er uforholdsmessig stort. Natur- og friluftstinteressene er ikke vesentlig berørt, og naturinngrepet er moderat. Fordelene vurderes å være større enn ulempene og dispensasjon kan derfor gis.

Samlet vurdering

Kommunen kan gi dispensasjon ettersom vilkårene i første og andre kulepunkt er oppfylt.

Det er kommet uttalelse fra Rogaland fylkeskommune som peker på manglende redegjørelse for sikker høyde over havnivå. Kommunen tar dette til etterretning og stiller krav om at dette utredes før igangsettingstillatelse gis. Med bakgrunn i utredningen over gir Karmøy kommune 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.

Samfunnssikkerhet

Boligen skal prosjekteres slik at den ikke tar skade av havnivåstigning, stormflo eller bølger. Se vilkår for igangsettingstillatelse.

Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav er ivaretatt.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

3.15.1 - Riving - alle bygg	7800	1	7800
3.10.1 - For bygg med én boenhet	16900	1	16900
3.10.15 - %-tillegg for rammetillatelse (lovendring gir anledning til å velge ett-trinn. Flere trinn gir merarbeid for kommunen) 20%-tillegg	2470	2	4940
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	2	31200
3.18.2 - Mangelbrev	1090	1	1090

Totalt gebyr å betale			61930
------------------------------	--	--	--------------

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. 1320/23.

Med hilsen

Silvia May Stange
areal- og byggesakssjef

Ingvill Granodd
ingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Jarle Vikingstad
Rogaland fylkeskommune
STATSFORVALTAREN I
ROGALAND

Dalsvågvegen 80
Postboks 130 sentrum
Postboks 59 Sentrum

4260
4001
4001

TORVASTAD
Stavanger
STAVANGER

Vedlegg:

Rev kart

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.