



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
090/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	17.10.2023

## Gnr. 23, bnr. 13 - Vedtak i klagesak - riving og oppføring av ny enebolig - Slettenesvegen 52

### Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø tar klagen delvis til følge, og gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 dispensasjon fra samme lovs § 11-6, vedrørende arealanvendelsen i kommuneplanen (LNF-område).

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

- Før det kan gis rammetillatelse skal det foreligge reviderte tegninger som viser en bolig med maks 200 m<sup>2</sup> bebygd areal (BYA).

### Hovedutvalg teknisk og miljø 17.10.2023:

#### Behandling:

Forslag til vedtak i sak HTM 90/23 Riving og oppføring av ny enebolig.23/13 Slettnesveien 52, foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista

*HTM gir dispensasjon fra PBLs § 11-6, størrelse på bolig, etter medhold i samme lovs § 19-2, slik at eldre bolig kan rives og ny bolig oppføres som omsøkt.*

*Begrunnelse for dispensasjonen.*

*Omsøkte er å betrakte som en erstatningsbolig og oppføres på samme sted som før og landbruksjord berøres ikke.*

*Eksisterende infrastruktur benyttes, dette er effektivt og besparende*

*HTM anser det positivt at en eldre bolig erstattes av en moderende energieffektiv bolig.*

*70m2 av arealet er målbare terrasser og garasje.*

*Boligen er godt tilpasset terrenget og er med generasjonshybel ikke unormalt stor for området.*

*det er ingen merknader til tiltaket, heller ikke fra kommunens landbruksavdeling. Kommunen har godkjent rørløp melding for tiltaket.*

*Nye eiere er interessert i å beholde eiendommen som småbruk, med økologisk dyrkning og dyrehold. Dette ansees positivt og taler for dispensasjon.*

*Det at boligen søkes med generasjonshybel, skal ikke vektlegges i dispensasjonssøknaden, men HTM ser likevel en fordel for kommunen om den eldre kan bo vesentlig lengre hjemme, sammen med familien enn om hun skulle bo alene og kanskje trenge institusjonsplass langt tidligere.*

*Kommunens saksbehandler uttaler seg positivt til erstatningsbolig, men baserer sitt avslag på byggets størrelse alene.*

*Basert på ovenstående kan ikke HTM se at bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt og ut fra samme vurderinger finner også HTM at fordelene er vesentlig større enn ulempene om dispensasjon gies.*

*Ut fra ovenstående, befaring på stedet og en samlet vurdering, finner HTM at betingelsene for å gi dispensasjon etter PBLs § 19-2 er oppfylt.*

Haglands (KL) forslag vedtatt med 6 stemmer mot 3 stemmer (Ap 1 , Sp 1 (Vikshåland), MDG 1) for innstillingen.

#### **HTM- 090/23 Vedtak:**

HTM gir dispensasjon fra PBLs § 11-6, størrelse på bolig, etter medhold i samme lovs § 19-2, slik at eldre bolig kan rives og ny bolig oppføres som omsøkt.

Begrunnelse for dispensasjonen.

Omsøkte er å betrakte som en erstatningsbolig og oppføres på samme sted som før og landbruksjord berøres ikke.

Eksisterende infrastruktur benyttes, dette er effektivt og besparende

HTM anser det positivt at en eldre bolig erstattes av en moderende energieffektiv bolig.

70m<sup>2</sup> av arealet er målbare terrasser og garasje.

Boligen er godt tilpasset terrenget og er med generasjonshybel ikke unormalt stor for området.

*det er ingen merknader til tiltaket, heller ikke fra kommunens landbruksavdeling. Kommunen har godkjent rørløp melding for tiltaket.*

*Nye eiere er interessert i å beholde eiendommen som småbruk, med økologisk dyrkning og dyrehold. Dette ansees positivt og taler for dispensasjon.*

*Det at boligen søkes med generasjonshybel, skal ikke vektlegges i dispensasjonssøknaden, men HTM ser likevel en fordel for kommunen om den eldre kan bo vesentlig lengre hjemme, sammen med familien enn om hun skulle bo alene og kanskje trenge institusjonsplass langt tidligere.*

*Kommunens saksbehandler uttaler seg positivt til erstatningsbolig, men baserer sitt avslag på*

byggets størrelse alene.

Basert på ovenstående kan ikke HTM se at bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt og ut fra samme vurderinger finner også HTM at fordelene er vesentlig større enn ulempene om dispensasjon gies.

Ut fra ovenstående, befaring på stedet og en samlet vurdering, finner HTM at betingelsene for å gi dispensasjon etter PBLs § 19-2 er oppfylt.

## **Saksutredning**

### **Saks- og faktaopplysninger**

I delegert sak nr. 296/23 ble det gitt avslag på søknad om rivning og oppføring av ny enebolig. Søknaden gjaldt oppføring av en bolig med BYA på 254,6 m<sup>2</sup>.

Vedtaket ble påklaget av ansvarlig søker i brev datert 11.03.2023.

På HTM-møte 30.05.2023 ble saken utsatt for befaring.

På HTM-møte 13.06.2023 ble befaring avholdt, og det ble fattet følgende vedtak:

*«HTM anbefaler dispensasjon fra PBLs § 11-6, størrelse på bolig, etter medhold i samme lovs § 19-2, slik at eldre bolig kan rives og ny bolig oppføres som omsøkt.*

*Begrunnelse for dispensasjonen.*

*Omsøkte er å betrakte som en erstatningsbolig og oppføres på samme sted som før og landbruksjord berøres ikke.*

*Tiltakshaver reduserer bygget til 200 KVM. BYA slik at det er iht. kommuneplanens bestemmelser.»*

Saken ble således oversendt på uttale til Statsforvalteren i Rogaland og Rogaland fylkeskommune.

## **Uttaler**

### Statsforvalteren i Rogaland

*«Vi har ingen merknader til at kommunen gir dispensasjon til oppføring av erstatningsbolig, med forbehold om at boligens størrelse tilsvarer kommuneplanens bestemmelse pkt 9.1.*

*Vi gjør oppmerksom på at vi som uttaleinstans skal ha kommunens dispensasjonsvedtak tilsendt når*

*det er gjort.»*

### Rogaland fylkeskommune

*«Fylkesdirektøren har ingen merknader til tiltaket så lenge ny bolig ikke overskrider størrelsen satt i kommuneplanen.»*

### Kommunens landbruksavdeling

*«Erstatningshus med leilighet vil ligge på det som i dag er tunområdet. Nybygget vil ikke legge Beslag på jordbruksareal.*

*Kommunens landbruksavdeling har ingen innvendinger til omsøkte tiltak.»*

## **Klagen**

*«Vi stiller oss uforstående til avslaget fra Karmøy kommune, ettersom flere instanser innad i*

*kommunen ikke har merknader til tiltaket. Samtidig ønsker vi også å belyse fremtidige planer for eiendommen.*

*VAR har godkjent rørleggermelding for tiltaket, og har dermed ingen merknader til tiltaket. Landbruk har heller ingen negative merknader til tiltaket, og skriver at erstatningsbolig vil ligge på det som er tunområdet i dag, og vil ikke legge beslag på jordbruksareal.*

*Saksbehandler uttaler seg også positiv til erstatningsbolig, ettersom eldre bolig blir erstattet med ny og moderne bolig med vesentlig mindre energibruk enn eldre bolig. Det beskrives også at det er positivt at ny bolig kan benytte eksisterende infrastruktur som vei og VA nett. Saksbehandler er negativ til størrelsen på erstatningsbolig, og mener at overskridelse av tillatt BYA i kommuneplan er en vesentlig overskridelse.*

*Total BYA for omsøkt bolig er 254,6 m<sup>2</sup>. Tillat areal etter kommuneplan for Karmøy kommune er 200 m<sup>2</sup>.*

*Eiendommen har gjennomgått et generasjonsskifte. Etter en nøye vurdering av eksisterende bolig og eiendom ble det vurdert at både driftsbygning og eksisterende bolig var modent for omfattende reparasjons/rehabiliterings arbeider. Tidligere eier av boligen, var ikke i stand til å gjennomføre disse endringene på eiendommen, og overførte derfor eiendommen til datter. Det ble laget en plan og en tidslinje for fremdrift og arbeider på eiendommen, og ny bolig er første punkt på listen. Tidligere eier har boret på eiendommen livet ut, og det er derfor satt av areal for dette i prosjektet. Det er ikke snakk om leilighet, men er i søknad beskrevet som hybel. Delen av boligen skal ikke ha eget elektrisk anlegg, eller separat røranlegg, og vil ikke bli benyttet som utleiedel i fremtiden. Det er også adkomst fra hybel til bolig.*

*Videre planer for eiendommen, er å drive eiendommen som et lite småbruk. Det er av stor interesse for nye eiere å ta vare på eiendommen, som også innbefatter å drive og vedlikeholde småbruket. Det er lagt planer for eldre driftsbygning. Denne skal settes i stand for å kunne romme husdyr. Noe av arealet skal benyttes til utvendige areal for husdyr, men det er også planer om økologisk dyrking av grønnsaker. Dette arbeidet er det allerede startet forberedelser for.*

*Området består av veldig mange mindre eiendommer, hvor det ikke er drift eller liv i dag.*

*Ny eier er særs interessert i historien rundt området og eiendommen, samt sterkt ønske om å bevare naturmangfold og historien til plassen i hevd.*

*Som tidligere beskrevet, ser vi det slik at eneste grunn til å avslå søknaden er at arealet for BYA er overskredet ihht kommuneplanen. Arealet på boligen som overskrider BYA er for det meste overbygde arealer på boligen. Ingen av delene på omsøkt tiltak er unormalt store etter dagens målestokk, og vi ser ikke at*

*dette er problematisk for området. Urørt natur, eller jordbruksarealer blir ikke berørt, boligen blir tidsriktig, og får energieffektive løsninger. Det er ikke nabomerknader til prosjektet, og som beskrevet tidligere er det ikke merknader fra landbruk. Boligen har også en form, farger og høyde som gjør at den ikke vil virke prangende i terrenget.*

*Vi tillater oss også å kommentere at denne boligen kunne vært bygget på vesentlig mindre tomter i boligområder.»*

## **Vurdering**

Rivning og oppføring av bolig er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 første ledd bokstav a) og e), jf. § 20-2.

Eiendommen er uregulert og er avsatt til landbruk, natur- og friluftsområde (LNF-område) i kommuneplanen. Denne eiendommen er på ca. 9 mål og har ikke selvstendig drift. Jorda er utleid. Boligen er derfor ikke tilknyttet landbruksdriften. Tiltaket er dermed avhengig av dispensasjon fra

LNF-formålet. I kommuneplanens bestemmelser pkt. 9.1 er det fastsatt en utnyttelsesgrad på 200 m<sup>2</sup> for boliger på denne type eiendommer, og garasje/uthus i tillegg. Omsøkt bolig er prosjektert med en størrelse på 254,6 m<sup>2</sup>, og overskrider dermed fastsatt utnyttelse.

I klagen vises i hovedsak til at ingen av delene på omsøkt tiltak er unormalt store etter dagens målestokk og at dette ikke vil være problematisk i forhold til området, samt at boligen ikke vil virke prangende i terrenget.

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.

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.

Den nye boligen erstatter en eldre bolig og situasjonen vil derfor ikke endres i forhold til i dag. Det er ikke knyttet natur- eller friluftsinnteresser til byggetomta og huset skal plasseres omtrent som eksisterende bolig. Det vektlegges også at boligen ikke vil legge beslag på jordbruksareal, og at kommunens landbruksavdeling ikke har innvendinger til tiltaket. Bebygde boligeiendommer i LNF-formål tillates bebygde under visse vilkår. Så lenge vilkårene om størrelse overholdes vil ikke hensynet bak bestemmelsen settes til side. Det settes dermed som vilkår for dispensasjon at søker skal sende inn reviderte tegninger som viser en bolig på maks 200 m<sup>2</sup> BYA.

Fordelen ved dispensasjon er at et utidsmessig hus blir erstattet av et moderne hus, som oppfyller tekniske krav til energibruk m.m. Det er også en fordel at allerede opparbeidet infrastruktur i veg og VA-nett kan benyttes. Boliger i landbruksområder kan være konfliktskapende på grunn av støy, lukt m.m. Her vil imidlertid ikke boligen ligge inntil beitemark eller dyrka areal. Kommunen vurderer at fordelene er større enn ulempene for dispensasjon fra LNF-formålet.

### **Kommunalsjef teknisk sin konklusjon**

Kommunalsjef teknisk anbefaler at klagen tas delvis til følge, og at det gis dispensasjon fra pbl. § 11-6, vedrørende arealanvendelsen i kommuneplanen (LNF-område). Med vilkår om maks. BYA for boligen på 200 m<sup>2</sup>, anses vilkårene i pbl. § 19-2 å være oppfylt.

### **Vedlegg:**

Gnr. 23, bnr. 13 - Uttalelse fra Rogland fylkeskommune

Gnr. 23, bnr. 13 - Uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland

Gnr. 23, bnr. 13 - vedtak i klagesak - riving og oppføring av ny enebolig - Slettenesvegen 52

Gnr. 23, bnr. 13 - Klage på avslag

Gnr. 23, bnr. 13 - Klage på vedtak i byggesøknad

Avslag - Riving og oppføring av ny enebolig - gnr. 23 bnr. 13 - Slettenesvegen 52

Situasjonskart

Gnr. 23, bnr. 13 - Riving og oppføring av ny enebolig - Slettenesvegen 52

Nabovarsel

Kvittering for nabovarsel

Situasjonsplan

Tegning ny fasade sør og nord

Tegning ny fasade øst og vest

Plantegning 2 etg.

Plantegning 1 etg.

Tegning nytt snitt

Erklæring om ansvarsrett - Pro-HJR Rasmussen bygg AS

bilde eksisterende bolig.pdf

Følgrebrev søknad om ramme

Gjennomføringsplan