



Kvala Arkitekter As

Vestheimvegen 49

4250 KOPERVIK

Dato: 25.10.2023

Dokumentnummer: 23/5147-11

Deres referanse:

Saksbehandler: Ingvill Granodd

Vedtak om rammetillatelse - Riving av brannobjekt og gjenoppbygging av ny låve - gnr. 102 bnr. 67 - Bygnesvegen 55

Adresse Bygnesvegen 55	Gårdsnr. 102	Bruksnr. 67	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Kvala Arkitekter As Vestheimvegen 49 4250 KOPERVIK	Tiltakshaver Karl Willy Askildsen Bygnesvegen 55 4250 KOPERVIK			
Type tiltak/bygning Riving og nybygg/ låve				

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Dispensasjon fra industriformål med krav om reguleringsplan i kommuneplanen er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Riving av brannskadet låve
- Oppføring av ny låve

Vilkår

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

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før følgende vilkår er oppfylt:

- Gjennomføringsplan og ansvarserklæringer skal være innsendt
- Det skal foreligge avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse i foretaket

Søknad og saksopplysninger

Adresse Bygnesvegen 55	Gårdsnr. 102	Bruksnr. 67
Bebygd areal (BYA), låve som skal rives Bebygd areal (BYA), nybygg låve	86 m ² 86 m ²	
Bruksareal (BRA), låve som skal rives Bruksareal (BRA), nybygg låve	142 m ² 142 m ²	
Vann	Det skal ikke installeres vann	
Kloakk	Det skal ikke installeres vannklosett	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på plantegning for ny låve med journaldato 30. juni 2023.

Tillatelsen er basert på øvrig tegningsdokumentasjon med journaldato 31. mai 2023.

Søknad om ansvarsrett

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

Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplan
- Planformål: Industri med krav til reguleringsplan

Lokalisering og høyde plassering

- Minste avstand til nabogrense skal være 5,9 meter.
- Høyden på topp grunnmur skal være som eksisterende låve.

Dette tiltaket krever ikke utstikking av plassering i plan og høyde.

- Tiltaket skal plasseres i samsvar med godkjent situasjonskart og fastsatt høyde.

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 kommuneplanens industriformål og krav til reguleringsplan.
- Søkerens begrunnelse:
«Området er satt med formålet fremtidig næringsvirksomhet. Per i dag er det flere eksisterende næringsarealer i området, men aktuell eiendom har bruk som bolig og var tidligere tilknyttet landbruket. Eiendommen forblir som før brannen etter oppføring av omsøkt tiltak, og vi kan derfor ikke se at hensynet bak bestemmelsen om plankrav eller hensikten bak formålet blir vesentlig tilsidesatt. Opprinnelig var gnr/brn 102/67 eier av et betydelig større areal enn dagens eiendom. Etter eldre bilder er arealet målt til omtrent 70 daa, og strakte seg til strandlinjen i sør og øst. Etter hvert som det ble utbygging i området ble arealer solgt og fradelte. Per dags dato er gnr/brn 102/67 eneste areal igjen av opprinnelig gård. Tiltakshaver er etterkommer av grunnleggerne og gården har vært i familien siden. Med bakgrunn i dette har tiltakshaver et sterkt ønske om å bevare gårdens historie, samt holde tilhørende bygninger intakte og i god stand. Mye av dette arbeidet ble utført fra løen og verkstedet der.»

Tidligere løe og våningshus ble bygget for omtrent 100 år siden, og er ifølge SEFRAK-registeret tidfestet mellom 1825 og 1849. På naboeiendom gnr/brn 102/233, men tilhørende gårdens tun, ligger muren etter et eldhus som også er SEFRAK-registrert.

Kommuneantikvar skriver at løen i seg selv ikke var registrert med høy verneverdi utover SEFRAK-registeret, men sammen med våningshus, potetkjeller og eldhus ser søker det slik at selve tunet i seg selv utgjør en kulturhistorisk verdi for lokalsamfunnet.

Gnr/brn 102/67 er i dag boligeiendom, men med en sterk forankring i landbruket. Vi kan dermed ikke si at eiendommen er en standard boligeiendom. Låven har de senere år inneholdt verksted og lagringsplass for maskiner. Gnr/brn 102/67 er på over 2daa og krever sitt av utstyr og maskiner til vedlikehold. Det er ikke annen bygning på eiendommen som kan brukes til dette formålet. Da behov for verksted og lagring fremdeles er til stede, og låvens grunnmur er intakt, vil det være lite hensiktsmessig å måtte rive denne for deretter søke om å få sette opp ny verksted/redskapsbod.

Det drives ikke lenger landbruk på eiendommen da den nå er for liten til formålet. Vi er klar over at ikke alle gårdstun kan beholdes, men omtalte gårdstun har alle bygninger intakte og i god stand. Tunet er derfor, etter vårt syn, viktig for lokalhistoriens del.

Vi har vanskelig for å se at en gjenoppbygging av nedbrent løe vil tilsidesette hensikten bak arealformålet satt i kommuneplanen. Området er satt til fremtidig næringsvirksomhet, men det er likevel flere sammenlignbare gårdstun innen arealformålet.

Ulemper med tiltaket er vanskelig å finne da løe har vært på plassen i 100 år, og en gjenoppbygging ikke være malplassert i området, men videreføre eksisterende gårdstun og lokalhistorie. Med dette ser vi det slik at fordelene er større enn ulempene.»

- Uttale fra sektormyndigheter:

Statsforvaltaren i Rogaland har gitt følgende uttalelse:

«Kommunen peker på at en gjenoppbygging av løe ikke endrer noe på dagens situasjon, og at det er lenge til området vil tas i bruk til industri. Vi har på bakgrunn av dette ikke merknader til at det gis dispensasjon i denne konkrete saken.»

Rogaland fylkeskommune, plan-, miljø- og samfunnsavdelingen, har gitt følgende uttalelse:

«Låven skal brukes til verksted/ redskapsbod på en eiendom som vurderes å ha sterk forankring i landbruket. Den nye låven har gode visuelle kvaliteter og arkitektonisk karakter. Fylkesdirektøren stiller seg bak kommunens vurdering i saken og vurderer at fordelene er større enn ulempene ved å gi dispensasjon.»

Kommuneantikvar har gitt følgende uttalelse:

«Den nedbrente løen er registrert med byggetidspunkt "andre kvartal av 1800-tallet". Saken må derfor sendes Rogaland fylkeskommune for uttale jf. kulturminnelovens § 25. Løen var ikke registrert med høy verneverdi. Kommuneantikvaren synes det er flott at løen bygges opp igjen som en tilnærmet kopi. Ellers ingen kommentarer.»

Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv, har ikke gitt uttalelse i saken.

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:

Plankravet skal sikre bred, helhetlig og grundig vurdering av arealbruken i et bestemt område, hvor offentlige myndigheter, grunneiere og andre berørte får anledning til å fremme sine synspunkter i prosessen frem mot

reguleringsvedtaket. Plankravet er også viktig for å avklare overordnede forhold som infrastruktur, grøntområder med mer, før utbygging tillates.

Det er et relativt lite tiltak i et stort avsatt industriområde i kommuneplanen. Tiltaket er nabovarslet og det er ikke kommet merknader. Dispensasjonen blir sendt på høring til berørte myndigheter. Kommunen vurderer derfor at behandlingsprosessen er tilstrekkelig demokratisk.

Ved gjennomføringen av en eventuell industriutbygging vil ikke denne løa ha vesentlig betydning for innløsningskostnadene for eiendommen, sett i den store sammenhengen.

På bakgrunn av områdets størrelse så bør ikke denne ene bygningen på eiendommen legge praktiske hindringer heller i veien for en reguleringsplan. I en større sammenheng vil hele eiendommen måtte vurderes i en reguleringsprosess. Dersom en regulerer eiendommen til utbyggingsformål, så vil antall bygninger ikke ha særlig stor betydning.

Det er derimot erfaring for å si at gjentatte dispensasjoner gjennom mange år, ofte er et argument fra grunneier i en reguleringsprosess mot å regulere eiendommen til utbyggingsformål eller vegformål. Kommunen kan bli møtt med spørsmålet om hvorfor grunneier fikk tillatelse til å bruke tid og penger på bygninger som er i strid med formålet. Dispensasjoner kan derfor legge hindringer i veien for gjennomføringen av en planprosess, mer i form av signaler og «fremtidsløfter» enn i form av praktiske og økonomiske årsaker. Dispensasjon vil gi tiltakshaver en følelse av at det er greit å utvikle en boligeiendom her.

Dersom boligen hadde brent, ville de kanskje ikke fått tillatelse til å bygge den opp igjen. Det er derfor problematisk å signalisere til tiltakshaver at fortsatt utvikling av eiendommen i strid med formål er ukontroversielt. Kommunen vurderer imidlertid at tidshorizonten for en utvikling av området taler for å gi dispensasjon. Det kan ta mange år før området skal opparbeides som industriområde. Grunneier vil derfor ha glede og nytte av uthusbygningen lenge. Så lenge boligen står, vil industriformålet være på vent og boligformålet være det viktigste.

Erstatningshensynet veier også tungt, da en gjenoppbygging av løa ikke endrer noe på dagens situasjon. Hensynet bak bestemmelsene settes dermed ikke ytterligere til side.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Fordelene ved å dispensere fra plankrav og formål er, for tiltakshaver, at han får beholde en bygning som han alltid har hatt på sin boligeiendom. Den gamle grunnmuren kan gjenbrukes. Bygningen får samme plassering og størrelse som før. Bevaring av grunnmuren har en viss kulturverdi.

Ulempen er at dispensasjonen kan legge føringer for et framtidig reguleringsarbeid. Kommunen mener imidlertid at den begrensede størrelsen på tiltaket i forhold til området som helhet betyr at dette ikke vil være til hinder for industriutbygging. Tidshorizonten for industriutbyggingen er usikker og bygningen vil antagelig være til nytte for tiltakshaver i mange år. På bakgrunn av dette anser kommunen fordelene å være større enn ulempene og dispensasjon kan derfor gis.

Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at erstatningshensynet veier tungt og at det dermed ikke er presedens i denne saken. Kommunen gir dispensasjon fra kommuneplanens formål og krav om reguleringsplan.

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 ivare tatt.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

3.15.1 - Riving - alle bygg	7800	1	7800
3.10.10 - For de første 0-100 m2 per m2 BRA	160	100	16000
3.10.11 - For de neste m2 per m2 BRA	35	42	1470
3.10.15 - %-tillegg for rammetillatelse (lovendring gir anledning til å velge ett-trinn. Flere trinn gir merarbeid for kommunen) 20%-tillegg	2527	2	5054
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
3.12.3 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	7800	1	7800
3.18.2 - Mangelbrev	1090	1	1090

Totalt gebyr å betale			54814
------------------------------	--	--	--------------

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. 1555/23.

Med hilsen

Silvia May Stange
areal- og byggesakssjef

Ingvill Granodd
ingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Ane Steingildra Alvestad

Karl Willy Askildsen

Rogaland fylkeskommune

Statsforvaltaren i Rogaland

Bygnesvegen 55

Postboks 130 sentrum

Postboks 59 Sentrum

4250

4001

4001

KOPERVIK

Stavanger

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.