



Hjr Rasmussen Bygg As
Postboks 204
4296 ÅKREHAMN

Dato: 17.11.2023
Dokumentnummer: 22/7412-27
Saksbehandler: Birthe Smistad

Vedtak om rammetillatelse - Bruksendring, riving og gjenoppbygging av driftsbygning og rehabilitering av bolig - gnr. 51 bnr. 4 - Falnesvegen 60

Adresse Falnesvegen 60	Gårdsnr. 51	Bruksnr. 4	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Hjr Rasmussen Bygg As Postboks 204 4296 ÅKREHAMN	Tiltakshaver Pål Falnes Aastad Solvigvegen 39b 4280 SKUDENESHAVN			
Type tiltak/bygning				
Bruksendring, rivning, gjenoppbygging og rehabilitering / våningshus og driftsbygning				

Vedtak

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

Følgende tiltak er godkjent:

- Rivning av driftsbygning samt gjenoppbygging.
- Bruksendring driftsbygning til ekstra boenhet (midlertidig).
- Bruksendring del av driftsbygning til næring i form av selskapslokale.
- Våningshus rehabiliteres etter beskrivelse/godkjenning fra Rogaland fylkeskommune.
- Renseanlegg.

Kommunen gjør unntak fra:

- TEK-17 § 14-3; minimumskrav til energieffektivitet, herunder isolasjon i yttervegger og yttertak.

Vilkår

- Trærne langs veien til gårdstunet, spesielt trærne på nordsiden av veien, bevares slik de er.

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 erklæring ansvarsrett for UTF og oppdatert gjennomføringsplan.
2. Det skal avholdes møte mellom tiltakshaver og Rogaland fylkeskommune før igangsetting av gjenoppbygging av driftsbygning og restaurering av bolighus for å gå gjennom vilkår, detaljer, materialbeskrivelse osv. Rådgivende håndverker bør også delta. Kommuneantikvar deltar gjerne også.
3. Materialbeskrivelse for både bolig og driftsbygning skal godkjennes av Rogaland fylkeskommune før igangsetting.
4. Driftsbygning skal dokumenteres og oppmåles før riving.

Vedtak om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Det skal foreligge godkjent rørleggermelding og utslippstillatelse.

Søknad og saksopplysninger

Søknad om rammetillatelse.

Karmøy kommune har 03.07.23 mottatt revidert søknad om tiltak på gbnr. 51/4 og det er denne som er behandlet her. Det søkes nå om rivning av driftsbygning samt gjenoppbygging. Det søkes også om boenhet i tillegg til bolig på eiendommen i driftsbygning. Del av driftsbygning søkes til næring i form av selskapslokale. Eksisterende enebolig på eiendommen skal rehabiliteres etter beskrivelse. Renseanlegg er også en del av søknaden. Opprinnelig søknad gikk på rivning av eksisterende bolig og det ble varslet forbud mot midlertidig tiltak på bakgrunn av uttale fra kommuneantikvar. Det ble etter dette gjennomført befarings med tiltakshaver, søker, byggesaksbehandler og representanter fra Rogaland fylkeskommune og revidert søknad kommer som et resultat av dette.

Adresse Falnesvegen 60	Gårdsnr. 51	Bruksnr. 4
Bebygd areal (BYA) bolig	111,6 m ²	
Bruksareal (BRA)	99,6 m ² (1. etasje) 87,3 m ² (2. etasje)	
Bebygd areal (BYA) driftsbygning	323,3 m ²	
Bruksareal (BRA)	1. etasje 79,7 m ² - Utleiedel 145,6 m ² - Selskapslokale 72,9 m ² - Garasje 2. etasje 30,9 m ² Bod under kjøkken 38,7 m ²	
Vann	Kommunalt vannverk	
Kloakk	Kommunalt avløpsanlegg	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på situasjonskart mottatt 3. juli 2023 og 19. september 2023.

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 18. oktober 2023.

Søknad om ansvarsrett

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Hjr Rasmussen Bygg As	SØK Hele tiltaket	1
Hjr Rasmussen Bygg As	PRO Ansvar jf. søknad	1

Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplan
- Planformål: LNF

Avstander

- Avstand til nabogrense: > 4 m
- Avstand til midten av uregulert kommunal vei: ca 19 m

Lokalisering og høydeplassing

Dette tiltaket krever ikke utstikking av plassering i plan og høyde, forutsatt at nøyaktige grenser mot naboer er kjente.

- Tiltaket skal plasseres i samsvar med godkjent situasjonskart og fastsatt høyde.
- Ingen deler av tiltaket skal komme nærmere offentlig vann- eller avløpsledning eller gassledning enn 4,0 m. Ved tvil må kommunen kontaktes.

Unntak fra enkelte bygningstekniske krav

Det følger av pbl. § 31-4 at kommunen kan gi tillatelse til ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å oppfylle tekniske krav, så sant ombyggingen er forsvarlig.

Boligen skal gjennomgå en rehabiliteringsfase i samarbeid med Rogaland fylkeskommune. Boligen er vernet, og rehabiliteringen av denne skal gjøres på antikvarisk måte, som resulterer i at mengde isolasjon må reduseres ihht til nåværende teknisk standard. Bolig har kulturhistorisk verdi, og kan ikke saneres og gjenoppbygges.

Eksteriøret på huset kan skiftes ut, men man kan ikke påføre ytterveggene nok til at boligen kan isoleres etter TEK 17 krav. En påføring vil endre proporsjonene på bygget, og vil komme i konflikt med verneverdien av bygget. For yttertak gjelder samme som for yttervegg.

Boligen har i dag kjeller. Denne skal fylles igjen, og det isoleres og støpes gulv. Gulvet og isolasjon vil ivareta TEK 17 krav.

Vinduer leveres 3 lags isokitt fra leverandør. Disse vinduene vil ivareta det historiske utseende, samtidig som det ivaretar krav til U-verdi.

Tiltak som gjøres for å etterkomme krav så godt som mulig, er bruk av Glava ekstrem i vegger og tak. Krav til tetthet av bolig vil ivaretas ettersom man får ny vindtetting på både yttervegger og yttertak.

Kommunen finner at fravik kan godkjennes.

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 formål LNF.
- Søkerens begrunnelse:

«Hensynet bak bestemmelsen om byggeforbud i LNF område er for å beskytte arealer til matproduksjon og friluftsinnteresser. Områder skal ikke bygges ned uten at man har en grundig prosess i forkant.

Omsøkt tiltak er todelt. Driftsbygning skal rives og erstattes, og er å betrakte som et erstatningsbygg. Bolig skal rehabiliteres etter antikvariske modeller. Tømmeret skal stå igjen i konstruksjonen. Boligen blir med andre ord ikke revet, og fotavtrykket vil bestå på samme sted som nå.

Omsøkt tiltak vil ikke legge beslag på mer areal enn dagens situasjon.

Vi kan derfor ikke se at hensynet bak bestemmelsen om byggeforbud i LNF område er vesentlig tilsidesatt, og fordelene er derfor større enn ulempene med dispensasjon.

Eksisterende bolighus på eiendommen skal istandsettes/rehabiliteres etter antikvariske modeller. Det er samarbeidet med kulturavdelingen hos Rogaland fylkeskommune for å komme frem til metode som vil være gunstig for å kunne bevare den kulturhistoriske bygningen som står på eiendommen.

Å sette boligen i stand, vil være både tidkrevende og kostbart. Boligen skal tilbakeføres til opprinnelig utseende, samtidig som den skal oppgraderes noe for å ivareta energi økonomiske løsninger og funksjon for eiere.

Kulturmyndigheter og eiere av eiendommen er enige om at det er veldig viktig å bevare bygningen for å kunne fortelle historien til området og eiendommen videre.

For at eiere av eiendommen skal kunne bo på eiendommen, er det kommet til enighet om at man kan tillate en ekstra boenhet i driftsbygning som det søkes omdisponering for.

På den måten, kan eiere bruke tid på både planlegging og finansiering for rehabilitering av bolig.

Det er også ønskelig å kunne samle grupper til servering og sammenkomster på gården. Det er tanken at dette skal kunne være en tilleggsnæring på gården.

Områdets historie med pilgrimsstier, kirkeruiner, landskap samt et gammelt lostårn som også skal ivaretas i samarbeid med kulturmyndigheter gjør at man søker omdisponering av driftsbygning til næring/selskapslokale.

På bakgrunn av dette søkes det dispensasjon for omdisponering av bygg, samt å opprette boenhet i driftsbygning.»

«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:

Kommuneantikvaren har hatt saken til uttale:

«Opprinnelig søknad omhandler riving av bolighus og driftsbygning. Kommuneantikvar var negativ til dette og det ble på bakgrunn av dette varslet bygge- og deleforbud på eiendommen. Eiere har siden gjennom dialog med kulturarvseksjonen i fylkeskommunen kommet frem til en annen løsning: riving og gjenoppbygging av driftsbygning (med tilførsel av ny boligdel) og restaurering av bolighuset. Kommuneantikvaren har vært orientert om fremdrift og dialog underveis i denne prosessen. Kommuneantikvaren er generelt positiv til det nye forslaget som nå er presentert, og mener at det er positivt at bolighuset skal bevares og restaureres. Som nevnt i tidligere uttale er gården et viktig kulturminne. Både i seg selv, og som del av det omkringliggende kulturmiljøet. Bevaring og restaurering av bolighus, riving og gjenoppbygging av driftsbygningen vil kunne videreføre gården som viktig element i kulturlandskapet.

I foreløpig uttale ba kommuneantikvaren om at tegningsgrunnlaget for hovedhuset justeres, slik at det korrekt gjengir husets mål og proporsjoner. Dette er nå lagt ved og er et viktig grunnlag for restaureringen av huset.

Det ble i samme uttale (16.08.23) bedt om mer informasjon vedrørende material- og fargevalg, både for hovedhus og driftsbygning. Vi kan ikke se at denne informasjonen er kommet inn med reviderte tegninger. Valg av kledning, listverk, takrenner, vinduer mm. påvirker hvordan huset og driftsbygningens uttrykk blir og det er erfaringsmessig viktig å avklare flest mulig detaljer på forhånd. Dersom dette ikke gjøres kan det forsinke prosessen, og det er til alles fordel å ha avklart det meste på et tidlig tidspunkt.

Kommuneantikvaren anbefaler at det settes som vilkår i saken at det skal avholdes et møte mellom tiltakshaver og Rogaland fylkeskommune *før igangsetting* av gjenoppbygging av driftsbygning og restaurering av bolighus. Dette for å gå gjennom alle vilkår, detaljer, materialbeskrivelse osv. Rådgivende håndverker innenfor restaurering bør delta på møtet. Kommuneantikvaren deltar også gjerne.

Bolighus: Restaureringen av bolighuset er beskrevet i Bårdsen restaurerings dokument.

Kommuneantikvaren ser det som positivt at det er hentet inn kompetanse innen tradisjonshåndverk i

prosjektet. Denne beskrivelsen skal følges i restaureringen. I beskrivelsen er det tatt høyde for hvordan etterisolering kan gjennomføres på en måte som gjør at husets proporsjoner endres så lite som mulig. Det er ikke helt samsvar mellom Bårdsens beskrivelse, og gjengivelsen av denne i søknad (beskrivelse av gjenoppbygging). Kommuneantikvaren vil derfor påpeke at Bårdsens beskrivelse skal være retningsgivende for restaureringen. Dersom det dukker opp spørsmål knyttet til restaurering og gjenoppbygging kan kommuneantikvar eller fylkeskommune kontaktes. Vi ser det som positivt at Bårdsen restaurering skal benyttes som konsulent underveis i restaureringsarbeidet.

For hovedhuset vil prinsippene om restaurering være gjeldende. I restaurering skifter man i utgangspunktet så lite som mulig, og det man skifter ut skal erstattes «likt for likt». I dette tilfellet vil det gjennomføres en full utskiftning av eksteriøret på bolighuset. Dette på bakgrunn av dialog og enighet mellom fylkeskommune og eiere.

Kommuneantikvaren vil påpeke at å skifte ut alt eksteriøret vil føre til at den historiske lesbarheten forringes. De neste generasjonene vil ikke kunne lese hvordan tidligere eiere gjennom flere generasjoner har skiftet og reparert deler av husets eksteriør. Aldersverdi og patina på eksteriøret vil også forsvinne med denne metoden. Huset som del av helheten vil beholde sin kulturhistoriske verdi, men husets egenverdi og autentisitet vil forringes.

Det mangler som nevnt over en materialbeskrivelse. Dette må sendes inn før restaureringsarbeidet igangsettes.

Driftsbygning: Kommuneantikvaren kan stille seg bak planene om å rive driftsbygningen, og bygge denne opp igjen. Driftsbygningens konstruksjon i eldste del har store råteskader, og den nyere delen har lavere kulturhistorisk verdi i seg selv.

Kommuneantikvaren synes det er flott at eiere og fylkeskommune har kommet til en enighet om driftsbygningens uttrykk og innhold og støtter dette. Rogaland fylkeskommunes uttale knyttet til detaljer på gjenoppbyggingen av driftsbygningen må legges som vilkår i saken.

Kommuneantikvaren er positiv til bruksendring av driftsbygning til forsamlingslokale og bolig. Materialbeskrivelse og fargevalg mangler også her, og må sendes inn.»

Kommunens landbruksavdeling har hatt saken til uttale:

«Alle landbrukseiendommer omfattes av jordloven (jfr. § 1). Omsøkte eiendommen ligger i et område som i gjeldende arealplan (kommuneplanens arealdel) prioriterer landbruk-, natur- og friområde (LNF-område). Kommunens digitale markslag viser at jordbruksareal ikke berøres av tiltaket. Kommunens LNF-kartlegging viser at dette er et viktig jordbruks-, kulturlandskaps-, friluftsliv- og naturområde.

Den landbruksmessige driftsenheten består av gnr. 51, bnr. 4 (driftssenteret) og gnr. 50, bnr. 12 og gnr. 51, bnr. 18. Totalarealet på driftsenheten er 347,4 dekar – hvorav 264,5 dekar er definert som jordbruksareal (18,7 dekar fulldyrka jord, 33,1 dekar overflatedyrka jord og 212,7 dekar innmarksbeite). Driftsenheten er registrert med følgende bygninger; våningshus, enebolig og to driftsbygninger. Opplysningene er hentet fra kommunens digitale kartverk (GISLINE-Innsyn), Gårdskart fra NIBIO og jordregisteret. Det er boplikt på eiendommen. Eier overtok eiendommen etter sin far i 2019, og har fått utsatt frist for tilflytting til eiendommen til 01.07.25 på grunn av omfattende vedlikeholdsbehov på våningshuset. Jordbruksareal er leid ut til bruk med aktiv landbruksdrift.

Våningshuset på driftsenheten har en standard som ikke fyller dagens krav til boligstandard. Eierne har derfor tidligere søkt om rivning og oppføring av erstatningshus. I den forbindelse har Rogaland Fylkeskommune v/Fylkesdirektøren sterkt frarådet rivning og ønsker bidra til i større grad ivareta de kulturhistoriske bygningene, og samtidig legge til rette for eiers ønsker om bruk og drift av gården.

Det er skissert en løsning der deler av nåværende løe/driftsbygning bruksendres og bygges om til midlertidig bolig for familien i den perioden våningshus og resterende bygningsmasse blir restaurert. Når våningshuset er ferdig renoveret, vil den midlertidige boligdelen gå inn som en del av planlagt tilleggsnæring på driftsenheten.

Normalt vil det ut fra en landbruksfaglig vurdering ikke være rom for ytterligere en boenhet på driftsenheten. Eierne har ikke etablert egen landbruksdrift, og det er allerede to bolighus på eiendommene. Ut fra de spesielt viktige kulturhistoriske verdiene av tunet og bygningsmassen, kan kommunens landbruksavdeling se at en her kan gjøre unntak fra denne vurderingen. Tunet og våningshuset utgjør et viktig element i landbrukets kulturlandskap. Siden det er snakk om en midlertidig helårsbolig, som senere skal inngå i en planlagt satsing tilleggsnæring på bruket, stiller landbruksavdelingen seg positiv til omsøkte tiltak og plan for bevaring av bygningene.»

Statsforvalteren i Rogaland har hatt saken til uttale:

«Dispensasjonsvurderingen skal gjøres med utgangspunkt i hvilke konsekvenser bruksendringen vil ha for landbruksinteressene i området i et langsiktig perspektiv. Landbrukseiendommen er som nevnt, vist som LNF-område i kommuneplanen. Dette betyr at kommunen ved utarbeidelsen av kommuneplanen har vært tydelige på at dette området skal være avsatt til landbruksrelatert aktivitet og at landbruksinteressene skal veie tyngst. Man har videre vurdert andre områder for etablering av ny næring og forsamlingslokaler. LNF-områder skal verne om et bærekraftig landbruk, der hensynet til jordvern er viktig. Arealkategorien skal også sikre gode bruksvilkår for de som driver landbruk, dette innebærer blant annet omgivelser som ikke påfører landbruket driftsulemper.

Et selskapslokale vil medføre publikumsrettet aktivitet, omsøkt driftsbygning ligger i et område som er avsatt til LNF- formål hvor landbruket skal ha prioritet. Et selskapslokale kan føre til konflikter mellom den nye bruken og landbruket knyttet til støy, støv og lukt. Ved at det tillates en bruksendring av driftsbygningen til boenhet og selskapslokale vil det på sikt bli vanskelig å tilbakeføre bygningen til landbruksdrift og denne vil være tapt for landbruket.

På kort sikt vil bruksendring av driftsbygningen muligens ikke føre til ulemper for landbruksdriften for søker, så lenge søker tilpasser landbruksdriften til selskapslokalets bruk. Dette er imidlertid svært uheldig da det ikke er landbruksinteressene som skal tilpasse seg andre formål i områder det er bestemt at landbruket skal ha prioritet. Dette gjelder blant annet frakting av gjødsel og fôr til og fra gården, tiltak for å minimere støy, luft og støv fra landbruket og eventuell problematikk ved høsting og annen landbruksaktivitet rundt bygget. Videre vil bruksendringen kunne medføre ulemper for tilgrensende og nærliggende landbrukseiendommer.

Videre vil vi vise til at vurderingen av tiltakets konflikter med landbruket ikke alene skal ses i et kortsiktig perspektiv, særlig hvor man vurderer en «varig» bruksendring. Driftsbygningen er en landbruksressurs og skal derfor forvaltes i et langsiktig perspektiv. Både når det gjelder mulige drifts- og miljømessige ulemper for omsøkt selskapslokale og ulempene for andre bruk i fremtiden. Basert på en konkret vurdering av forholdene mener vi at det er sannsynlig at tiltaket vil medføre konflikter mellom landbruket i området og bruken som selskapslokale.

Det er positivt at søker ønsker å starte en tilleggsnæring til landbruksdriften, men vi mener at den planlagte bruken i stor grad vil kunne være en ulempe for landbruket i området. Vi mener derfor at det finnes flere andre tilleggsnæringer som søker kunne satset på som ikke ville være i like stor konflikt med landbruket, eksempelvis mindre publikumsrettet bruk. Se ellers veilederen «Garden som ressurs» fra KDD og LMD. Det er en forutsetning for gårdstilknyttet næringsvirksomhet at disse har en tilknytning til eksisterende landbruksdrift.

Videre kan vi ikke se at det er behov for en midlertidig boenhet i tiden våningshuset skal bygges, da det allerede er to hus på gården og at gården ligger i nærhet til Skudeneshavn.

Vi har ikke merknader til at det gis dispensasjon til rivning og oppføring av våningshuset og driftsbygningen. Derimot vil vi på bakgrunn av det ovenstående **fraråde at** det gis dispensasjon til midlertidig boenhet og selskapslokale i driftsbygningen. Med hovedvekt på byggets plassering i forhold til fulldyrka arealer, og de mulige ulempene for landbruksinteressene ved bruken av bygget til selskapslokale, i et område hvor landbruket skal ha førsteprioritet, mener vi at bruksendringen er i vesentlig konflikt med LNF-formålet og

særlig landbruksinteressene. Det er vår vurdering at hensynet bak LNF-formål i kommuneplanens arealdel blir «vesentlig tilsidesatt» og at vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2, andre ledd ikke er oppfylt.»

Rogaland fylkeskommune har hatt saken til uttale, seksjon for kulturarv har svart:

«Vi viser til overnevnte sak som er sendt til Rogaland fylkeskommune for uttalelse, samt til tidligere korrespondanse. Siden januar har fylkesdirektøren vært i tett dialog med eier og HJR Rasmussen Bygg for å finne en løsning som i tilstrekkelig grad ivaretar det kulturhistoriske gårdsmiljøet, og samtidig legger til rette for eiers ønsker om bruk og drift av gården. Det har vært en konstruktiv dialog rundt disse utfordringene, og Karmøy kommune har vært orientert underveis i denne prosessen.

Omsøkt tiltak innebærer nå antikvarisk restaurering av bolighuset, samt riving og gjenoppbygging av løen. Det har vært et mål å videreføre tun-strukturen og mye av den gamle løens form og uttrykk, samtidig som ønsket ny bruk har resultert i at fasader er tilført enkelte tilpassede endringer.

Fra et kulturvernperspektiv har gårdsbebyggelsen høy egenverdi og er en viktig del av et større kulturmiljø på Falnes og Beiningen. I Regionalplan for kulturmiljø 2023-2035 er dette området vist som kulturmiljø av regional interesse.

Fylkesdirektøren vurderer det derfor som særlig viktig at denne gården bevares gjennom fornyet bruk. Fylkesdirektøren kan anbefale omsøkte tiltak med reviderte tegninger fra et kulturvern hensyn. Det gjenstår imidlertid noen avklaringer i forhold til materialvalg og detaljering i fasader, og vi ber derfor om at det stilles vilkår om at dette skal avklares og godkjennes i samråd med fylkesdirektøren. I tillegg bør det stilles vilkår om at løen dokumenteres og oppmåles før riving. Et alternativ til dette kan være å dokumenter løen gjennom fotogrammetri, og vi vil vurdere mulighetene for å gjennomføre dette for eier.»

Vurdering av dispensasjonssøknad

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

- 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: 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.)

Det er særlig kloakksystem og rødlista fugler som er påpekt av naturforvalter. Det er prosjektert inn et renseanlegg, som er stort nok for hele prosjektet. Rørleggermelding vil bli sendt inn i tillegg til søknad om utslippstillatelse når entreprenør er valgt. Det er stilt vilkår om godkjent rørleggermelding og utslippstillatelse før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Det videre satt vilkår om at trærne langs veien til gårdstunet, spesielt trærne på nordsiden av veien, bevares slik de er. Hensynet til natur og friluftsliv vurderes derfor ivaretatt. Landbrukshensyn vil bli noe tilsidesatt på bakgrunn av kulturhensyn i denne konkrete saken, da særlig for ekstra boenhet. Men ekstra boenhet er midlertidig, og tilleggsnæring finner kommunen at ikke vil vesentlig tilsidesette hensyn bak formål LNF.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt: Omsøkte tiltak har gått gjennom en grundig og nødvendig prosess for slik å komme fram til den beste løsningen for kulturhensyn og eiendommens viktige miljø- og verneverdi. Dette er likevel ikke helt i tråd med LNF hensyn, men da slik at disse hensyn i denne konkrete saken er forsøkt ivaretatt i størst mulig grad, samtidig som man sikrer fortsatt bruk og vedlikehold av disse bygningene. Fordelene knyttet til kulturhensyn er vurdert så tungtveiende at de er klart større enn ulempene for LNF-området.

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

Naturforvalter har hatt saken til uttale. Uttalen er basert på opprinnelig søknad, men de samme moment vil gjøre seg gjeldende også for revidert søknad. Naturforvalter er derfor ikke bedt om ny uttale.

«Eiendommen og området er sjekket i Temakart Rogaland og Artskart. Av naturverdier er det registrert diverse rødlista fugler, samt lavarten hårkrinlav. Hårkrinlav er i kategori «sårbar» (VU) på rødlista. Fuglene bruker trolig et større område og blir ikke nevneverdig påvirket av at bygninger på eiendommen moderniseres. Når det gjelder hårkrinlav, har naturforvalter 06.10.22 vært i kontakt med finner av arten for å få mer informasjon om registreringen. Han kunne opplyse at laven vokste en av platanlønnene som står på rekke langs veien inn til gårdstunet. Det aktuelle treet var på nordsiden av veien. Funnet er ikke validert av en ekspert, så det kan ikke sies at det helt sikkert er hårkrinlav. Likevel må vi legge til grunn at det er det, jf. § 9 i naturmangfoldloven om føre-var-prinsippet, med mindre det gjøres nye undersøkelser av en ekspert. Tiltakshaver skriver i søknaden at det er ønskelig å bevare det visuelle inntrykket på eiendommen, inkludert trær. Dersom dette stemmer, bør det være mulig å gjennomføre tiltakene uten at de aktuelle trærne og hårkrinlaven tar skade. Det bør derfor være et vilkår for tillatelse at trærne langs veien til gårdstunet, spesielt trærne på nordsiden av veien, bevares slik de er.

Vi har også sjekket hva slags kloakksystem det er på eiendommen. Dagens løsning med slamavskiller er ikke god nok, spesielt ikke dersom man skal ha selskapslokale, gjestehus og lignende på eiendommen. Dette må man finne en ny og bedre løsning på.

Et tiltak skal også vurderes ut fra den samlede belastningen det har på økosystemet, jf. nml. § 10. Selve arealinngrepet vil trolig ikke øke den samlede belastningen dersom bygningene ikke overskrider dagens tilstand i areal og eiendommen ellers bevares slik den er. Derimot vil økt aktivitet og besøk på eiendommen øke belastningen på kloakken og potensielt føre til utslipp i naturen rundt. Derfor må man skaffe en ny og bedre løsning. Jf. nml § 11-12 er det tiltakshaver som skal dekke kostnader ved å hindre eller begrense skader på naturmangfoldet, samt ta utgangspunkt i teknikk, driftsmetoder og lokalisering som sørger for dette.»

Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav er ivaretatt.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

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
3.15.1 - Riving - alle bygg	7800	1	7800
3.12.5 - Fravik fra teknisk forskrift	3000	1	3000
3.10.5 - Til- og påbygg/ ombygging annet > 50kvm	7550	1	7550
3.18.2 - Mangelbrev	1090	1	1090
3.10.15 - %-tillegg for rammetillatelse (lovendring gir anledning til å velge ett-trinn. Flere trinn gir merarbeid for kommunen) 20%-tillegg	3070	1	3070
Totalt gebyr å betale			38110

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.
- Evt. krav i forbindelse med rørleggermeldingen må etterkommes.
- Krav til rømningsveier skal ivaretas i samsvar med TEK § 11-14.
- Nødvendig antall røykvarslere må monteres. Alle boenheter skal ha brannslukningsutstyr som kan benyttes i alle rom, jfr. TEK § 11-16.
- For bygningsdel som kommer nærmere annen bygning enn 8 m 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. 1647/23.

Med hilsen

Silvia May Stange
areal- og byggesakssjef

Birthe Smistad
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Ane Steingildra Alvestad, Pål
Falnes Aastad, Rogaland
fylkeskommune, Rogaland
fylkeskommune,
Statsforvaltaren i Rogaland
Pål Falnes Aastad
Rogaland fylkeskommune
Rogaland fylkeskommune
Statsforvaltaren i Rogaland

Solvigvegen 39b	4280	SKUDENESHAVN
Postboks 130 Sentrum	4001	STAVANGER
Postboks 130 Sentrum	4001	STAVANGER
Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER

Vedlegg:

Situasjonsplan

Situasjonskart for renseanlegg

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.