



Rogaland fylkeskommune
Postboks 130 Sentrum
4001 STAVANGER

Dato: 09.01.2024
Dokumentnummer: 24/235-2
Saksbehandler: Birthe Smistad

Oversender søknad til uttalelse - Riving av bygg, oppføring av enebolig med garasje, natursteinsmur og renseanlegg - gnr. 25, bnr. 222 - Langåker

Tiltak: Riving av bygg, oppføring av enebolig med garasje, natursteinsmur og renseanlegg
Byggested: Gbnr: 25/222 Langåker
Tiltakshaver: Hjr Rasmussen Bygg As
Ansvarlig søker: Hjr Rasmussen Bygg As

Karmøy kommune har 06.01.24 mottatt søknad om rivning av eksisterende bolig og uthus, og oppføring nybygg enebolig med frittliggende garasje, renseanlegg og natursteinsmur.

Informasjon om tiltaket

Omsøkte tiltak ligger i LNF-område i gjeldende kommuneplan.

- **Søknad om dispensasjon fra:** formål LNF og avstand til uregulert kommunal vei (sistnevnte blir ikke drøftet videre i denne oversendelsen, men blir behandlet i byggesaken.)
- **Tiltakshavers begrunnelse:** Eiendommen ligger innenfor område LNF i kommuneplanen. Det er et generelt byggeforbud i LNF områder. Hensynet bak dette, er å bevare landbruksområder til matproduksjon, og naturområder skal ikke røres i vesentlig grad, samtidig som de skal være åpne for allmenn ferdsel. Omsøkt bolig er et erstatningsbygg, og ligger i et bebygd område. Området eksisterende bolig ligger på grenser til areal brukt til matproduksjon. Omsøkt tiltak vil på ingen måte hindre matproduksjon. Vi kan derfor ikke se at hensynet om byggeforbud i LNF områder er vesentlig tilsidesatt, og fordelene er derfor større enn ulempene, og dispensasjon kan gis.
- **Aktuelle landbruksfaglige opplysninger:** Eiendommen ble opprettet i 2011 som følge av bruksrasjonalisering og deling av driftsenheten gnr. 25, bnr. 38. I delingssaken er eiendommen beskrevet som en boligeiendom. Eiendommen ligger i et område med andre fritt omsettelige boligeiendommer. Kommunens landbruksavdeling har ingen landbruksfaglige innvendinger til omsøkte tiltak.
- **Kjente kulturminner:** Viktig kulturområde, men ikke registrert noe ift. kulturminneverdi på eiendommen.
- **Naturmangfold:** Etter naturmangfoldloven (nml.) § 7 skal prinsippene i §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. I følge § 8 skal offentlige beslutninger, dersom de berører naturmangfoldet, bygge på rimelig og forholdsmessig vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand samt effekten av påvirkninger. Naturmangfoldet omfatter biologisk mangfold, landskapsmessig mangfold og geologisk mangfold, jf. § 3 bokstav i.

Det er registrert trua fuglearter i området og det vil derfor bli vurdert satt vilkår om at det ikke skal graves eller gjøres andre større og forstyrrende arbeider i hekkeperioden.

Miljømessige konsekvenser

Tiltaket plasseres på areal som har vært til dels bebyggt og til dels opparbeidet. Tiltaket vil ikke berøre særlige naturinteresser. Det vurderes at tiltaket ikke vil medføre negative miljømessige konsekvenser.

- **Dispensasjoner**

Tiltaket er i strid med kommuneplan hva gjelder formål LNF og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Det følger av pbl. § 19-2 at «kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov.» Det følger videre av pbl. §19-2 at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensyn i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Kommunens begrunnelse for å gi dispensasjon fra formål LNF.

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. 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 medføre noe særlig endring fra dagens situasjon, annet enn oppgradering av eiendommen og dens bygningsmasse. Videre vil det sikre lovlig utslipp med renseanlegg. Dette vil være til gunst for naturen. Markslag er bebyggt. Kommunen kan ikke se at hensyn bak formål LNF blir vesentlig tilsidesatt.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

Ulemper ved tiltaket er knyttet til LNF, men dette er vurdert ivaretatt. Kommunen mener fordelene er klart større enn ulempene ved at det blir lovlig utslipp og oppgradert bygningsmasse, som ikke er til skade for naturen eller landbruket rundt.

Kommunen mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt, jf. pbl. § 19-2, og anbefaler at det gis dispensasjon.

Har du innspill?

Før kommunen behandler saken videre, ber vi om deres uttalelse. Frist er satt til 06.02.2024.

Vedlagt følger kopi av søknad med vedlegg.

Har du spørsmål?

Ta kontakt om dere har spørsmål i saken.

Med hilsen

Birthe Smistad
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Hjr Rasmussen Bygg As

Postboks 204

4296

ÅKREHAMN

Vedlegg:

Gnr. 25, bnr. 222 - Riving av bygg, oppføring av enebolig med garasje, natursteinsmur og renseanlegg -
Langåker

Salgskontrakt

Foto eks bolig

Situasjonsplan

Fasade sør og nord

Fasade øst og vest

Plantegning 1 etg og snitt

Plantegning 2 etg

Følgebrev