



Eskild Kvala AS
Postboks 155

4291 KOPERVIK

Dato: 05.02.2020
Saksbeh: Ingvill Granodd
Saksnr: 19/6723-7
Løpenr: 8025/20
Arkivkode: GNR 21/17
Deres ref:

AVSLAG

Svar på søknad om tillatelse til tiltak.

Gjelder:	<i>Riving – gammelt hus. Nybygg – enebolig.</i>
Byggested:	<i>Stava</i>
Gnr./Bnr.	<i>21/17</i>
Tiltakshaver:	<i>Sven Tore Jakobsen</i>
Ansvarlig søker:	<i>Eskild Kvala AS</i>
Saken er behandlet som delegert sak nr.	<i>87/20</i>

Søknad om ny enebolig avslås i medhold av plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 11-6, om virkning av kommuneplan, herunder LNF-formål. Søknad om riving av gammelt våningshus avslås i medhold av plan- og bygningsloven § 31-5.

Søknaden gjelder riving av våningshus og oppføring av ny enebolig.

Søknaden er avhengig av dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 11-6.

Det foreligger ikke merknader til søknaden.

Det er ikke driftsgrunnlag for hus nummer to på gården. Riving av gammelt våningshus tillates ikke før det foreligger igangsettingstillatelse for nytt tiltak eller en reguleringsplan, som tillater huset revet.

Sektor areal og byggesak behandler denne sak etter delegert myndighet tildelt sektoren.

Opplysninger om byggesaken

Arealplan

Regulering : Uregulert
Kommuneplan : LNF-formål



Tekniske anlegg

Utslipp	: Privat utslipp
Overvann	: Til terreng
Atkomst	: Fylkesveg

I søknad:

Bolig m/garasje

Bebygd grunnflate	: 332 m ²
Ant. etasjer	: 2
Takform/vinkel	: Flatt tak
Gesimshøyde	: 3,5

Avstand

Nabogrense	: 4 m
Nærmeste bygning	: 11,8 m
Kotehøyde	: 12,8 moh
Veimidte	: 16,4 m

Tiltakets konsekvenser for naturmangfoldet

Det fremkommer i dette tilfellet at det i tiltaksområdet ikke er registrert prioriterte, truede eller nær truede arter i artskart, og for naturtyper er naturbase sjekket ut. Karmøy kommunes lokalkunnskap og øvrige opplysninger i saken tilsier videre at det ikke er naturkvaliteter i området som ikke er fanget opp av ovennevnte registrering. Kravet i nml. § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap anses dermed oppfylt. I og med at naturmangfoldet i liten grad berøres av tiltaket og det videre ikke kan påvises effekter av omsøkte tiltak på verdifull natur, må det legges til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9-12.

Historikk

Det ble i 2003 gitt avslag på søknad om hus nummer to på gården, da det ikke var driftsgrunnlag for det. Det ble klaget over vedtaket. I klagen ønsker tiltakshaver å beholde eksisterende våningshus på grunn av verneverdien og fordi det gamle huset kan benyttes til gardsturisme. Hovedutvalget tok klagen til følge og ga tillatelse til nytt hus på gården.

Dermed skulle gården ha ett våningshus og et gammelt hus til gårdsturisme.

Uttalelser fra andre myndigheter og sektorer.

Kommunens landbrukskontor har gitt følgende uttalelse:

Det er ingen aktiv landbruksdrift på eiendommen og jordbruksareal er leid ut til bruk med aktiv landbruksdrift. I følge søknaden som landbrukskontoret har fått til uttalelse, utgjør berørt areal ca. 0,3 dekar innmarksbeite. Omsøkte bolig vil ligge på arealer som er definert som innmarksbeite. Siden dette ikke er en bygning som oppføres i tilknytning til landbruksdriften på eiendommen, er det nødvendig med en egen søknad om omdisponering av jordbruksareal etter jordloven § 9 for dette tiltaket, dersom det gis byggetillatelse til bolig her.

Nåværende eiere overtok ervervet eiendommen i 2002. Da de overtok eiendommen hadde det ikke vært selvstendig landbruksdrift på eiendommen på flere år, og de har heller aldri selv drevet jordbruksarealet selvstendig. Etter overdragelsen i 2002 ble det fastslått av både kommunens landbruksavdeling og fylkesmannens landbruksavdeling at det ikke var behov for to boliger på eiendommen ut fra en

landbruksfaglig vurdering. I forbindelse med oppføring av nytt bolighus på eiendommen i 2003 (02/4168) etter eierskiftet, ble det imidlertid ikke stilt krav om riving av eksisterende eldre bolighus. Dette ble begrunnet med denne ikke lenger var egnet som bolig, men skulle kunne brukes til utleie og turisme. Det er dette bygget det nå søkes om erstatningsbolig for.

Siden det fremdeles ikke er selvstendig drift på eiendommen, og eiendommens arealgrunnlag ikke tilsier at det pålegges boplikt i forbindelse med framtidig eierskifte, finnes det heller ikke nå behov for to boliger på gnr. 21, bnr. 17.

Bosettingshensynet er ikke truet i området Stava – Ferkingstad, og det finnes ledige regulerte og uregulerte boligarealer ikke langt fra omsøkte eiendom.

Ut fra en landbruksfaglig vurdering vil kommunens landbruksforvaltning på det sterkeste frarå oppføring av erstatningsbolig på gnr. 21, bnr. 17, på grunn av at dette eldre bolighuset ikke lenger er å regne som en bolig, men skal brukes kun til utleie og turisme, at driftsenheten på ingen måte fyller de strenge krav som stilles til behov for to boliger på en landbrukseiendom og jordvernensynet.

Kommuneantikvar har følgende uttalelse i saken:

Huset og driftsbygningen er plassert i kategori C (SEFRAK), som er laveste kategori. Huset har svært få originale bygningsdeler, men har bevart sin grunnform. Etter våre opplysninger har Rogaland fylkeskommune plassert huset i vernekategori B. Saken bør derfor sendes dit for uttale.

Eiendommen har et registrert automatisk fredet kulturminne. I tillegg krysser en eldre veg eiendommen. Denne vegen er påvist automatisk fredet frem til Stavavegen på nordsiden av eiendommen. Det er sannsynligvis samme vegfar som fortsetter sørover og det bør vurderes hvilken vernestatus denne vegen bør ha videre. Dette må avklares av Rogaland fylkeskommune.

Saken er ikke oversendt øvrige berørte myndigheter, ettersom søknaden avslås.

Søknaden er dessuten avhengig av vurdering/tillatelse etter kulturminneloven og jordloven.

Avslag på riving

Plan- og bygningsloven § 31-5 sier at riving kan avslås inntil det foreligger igangsettingstillatelse for nytt tiltak, eller en reguleringsplan som tillater riving. I dette tilfellet foreligger det ingen av delene. Dessuten har huset en verneverdi og er SEFRAK-registrert. Husets verneverdi ble av eierne i sin tid vurdert som så stor at de ikke ønsket å rive det, da de skulle bygge nytt hus. Eierne har altså selv argumentert for husets verneverdi. Huset må derfor bevares inntil spørsmålet om nybygg er avklart eller det foreligger en reguleringsplan. Inntil da avslås søknad om riving.

LNF-spredt

Kommuneplanen har bestemmelser i kap. 9, som tillater utbygging på bebygde **bolig- og fritidseiendommer** i LNF-områdene. Denne eiendommen er en landbrukseiendom og bestemmelsene i kap. 9.1 a-d kommer derfor ikke til anvendelse.

Dispensasjoner.

Tiltaket er i strid med kommuneplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

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.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse:

Prinsipp søknad for å avklare dispensasjonsspørsmålet samt byggesøknad fra 2002/2003 gjaldt søknad om gardshus nr. 2 på garden. Det fremgår ikke av vedtak, fra verken administrasjonen eller Hovedutvalget Teknisk og Miljø, at nybygget var en erstatningsbolig for det gamle våningshuset. Heller ikke i uttaler til saken, fra landbruksavdelingen, antikvaren eller Fylkesmannen i Rogaland, er tiltaket vurdert som en erstatningsbolig.

I klage på vedtaket er det nevnt at boligen kan nyttes til f. eks. utleie for såkalt gardsturisme, men dette er kun ett av flere argument som er lagt til grunn i klagen. Hovedmomentet i klagen er at argumentene for å avslå søknad om gardshus nr. 2 på garden er tvetydige og det er dette sammen med flere andre moment som er grunnlaget for behandlingen av saken i HTM.

De vurderinger som er gjort av landbruksavdelingen i denne saken, når de viser til at det ikke er grunnlag for å tillate to gardshus på eiendommen, vil med andre ord være feil. Vi søker ikke om gardshus nr. 2, men en erstatningsbolig for den eldste av de to boligene som står på eiendommen i dag. Omsøkt tiltak vil altså ikke føre til noen endringer fra dagens situasjon og man viser til gjeldende kommuneplan som åpner for erstatningsboliger på eksisterende bebygde boligeiendommer i LNF- områder.

Først og fremst vil boligen føres opp på den del av eiendommen som allerede er bebyggt. Bebyggelsen vil være samlet i samme tun og vil ha en naturlig tilknytning til hverandre. Ny bolig søkes oppført på det arealet som allerede er fylt ut og planert som uteareal og vil ligge på samme høyde som eksisterende bolig. Terrenget er i to høyder og boligen er tilpasset dette med hensyn til plassering på tomten og høydebeliggenheten. Det vil med andre ord ikke være jordbruksarealer rundt tunet og tiltaket vil ikke medføre negative virkninger for områdene rundt.

Arealer lenger vest på eiendommen er kjøpt og vil hovedsakelig være beiteareal. Mot nord, på motsatt side av Stavavegen, ligger det gode jordbruksarealer som er i aktivt bruk. Omsøkt bolig ligger tilbaketrukket fra vegen og vil ikke begrense eller medføre ulemper for driften av disse arealene. Avstand og plassering vil i liten grad skille seg fra dagens situasjon og man anser forholdet som uendret.

Vedrørende begrensnings av BYA har ikke dette annen hensikt enn å begrense den totale bygningsmassen på eiendommer i LNF- områder. I stedet for å legge til grunn %BYA, som er vanlig i boligområder, har man heller valgt å sette et tak på tillatt BYA. Hvorfor man har konkludert med 200m² er ikke kjent, og vi mener at dette vil være mer korrekt å vurdere i hver enkelt sak. Terrenghold, omgivelser/ landskap og omkringliggende bebyggelse vil være eksempler på hensyn som vil være viktigere å ivareta/ tilpasse enn bygningens BYA.

I denne konkrete saken er bygningsmassen samlet og hvor boligdelen er i tråd med tillatte BYA. Årsaken til avviket vil være garasjen og overbygde arealer ved inngangsparti og terrasse. (...) Underetasjen er tilpasset slik at gulv samsvarer med terrenget mot vest, som ligger en etasje lavere og mer eller mindre på høyde med den private vegen som går gjennom eiendommen i nord-sør retning. Tiltaket vil i så måte ikke medføre store terrenginngrep som endrer landskapsbildet, eller redusere grøntområdene rundt bebyggelsen i vesentlig grad. Større grunnflate/ BYA vil være en følge av at man har hensyntatt omgivelsene og at eiendommen ligger på et høydedrag.

Boligen vil i hovedsak fremstå som i en etasje, hvor underetasjen kun vil være synlig fra vest. Det er valgt en moderne utforming, som representerer dagens byggeskikk, og flatt tak som bidrar til et dempet uttrykk. På den måten vil boligen ha større respekt for sine omgivelser og ikke virke forstyrrende i landskapet. Til sammenligning ville flere etasjer til fordel for mindre BYA i større grad medført ubalanse og gitt en uheldig fjernvirkning, selv om dette ville være i tråd med bestemmelsene.

Vi legger til grunn at man i arbeidet med kommuneplanen har funnet at erstatningsboliger på eksisterende bebygde eiendommer i LNF- områder kan tillates og at omsøkt tiltak vil være i denne kategorien. Omsøkte dispensasjoner vil i stor grad være teoretiske og man har vist til hvilke vurderinger som er gjort for å ivareta de intensjoner som antas å være grunnlaget for fastsetting av BYA og tomtestørrelse i kommuneplanens bestemmelser. (...)

Denne delen av eiendommen er naturlig avskåret fra jordbruksområdene og dette sørger for at det ikke er fare for økning av konfliktnivået mellom landbruket og boligbebyggelsen.

Kommunens begrunnelse for ikke å gi dispensasjon fra landbruksformålet:

Hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt

De generelle hensyn bak at et område avsettes til LNF-formål er å ivareta landbruksproduksjon og sikre naturområder med spesielle naturkvaliteter og spesiell betydning for friluftslivet. Kulturlandskapet skal også ivaretas. Det er bare tillatt å oppføre bygninger eller iverksette anlegg eller andre tiltak som er nødvendige for drift av næringsmessig landbruk.

Tidligere vedtak og tillatelse

Årsaken til at det er to hus på gården i dag, er at klager brukte verneverdien på det opprinnelige huset som argument for å få beholde det. Nå brukes det gamle huset, som et argument for at de har to hus på gården og dermed kan rive det gamle og bygge et nytt. Det var ikke dette som var argumentasjonen og intensjonen i Hovedutvalgets behandling av klagen i 2003. Kommunen mener dette er å utnytte regelverket.

Ikke driftsgrunnlag for to hus på gården

Det er ingen aktiv landbruksdrift på eiendommen og jordbruksareal er leid ut til bruk med aktiv landbruksdrift. Da nåværende eiere overtok eiendommen i 2002 hadde det ikke vært selvstendig landbruksdrift på eiendommen på flere år, og de har heller aldri selv drevet jordbruksarealet selvstendig. Etter overdragelsen i 2002 ble det fastslått av både kommunens landbruksavdeling og fylkesmannens landbruksavdeling at det ikke var behov for to boliger på eiendommen ut fra en landbruksfaglig vurdering. Siden det fremdeles ikke er selvstendig drift på eiendommen, og eiendommens arealgrunnlag ikke tilsier at det pålegges boplikt i forbindelse med framtidig eierskifte, finnes det heller ikke nå behov for to boliger på gnr. 21, bnr. 17.

Påvirkning av gårdsdriften, nærhet til landbruksdrift

Kommuneplanen sier at ny bebyggelse skal plasseres på ikke-produktive arealer. Dette huset søkes plassert på beiteareal. Nybygget går derfor ut over jordbruksarealet. Eiendommen er en del av et relativt sort og sammenhengende landbruksareal. En ny bolig her innebærer ytterligere økning av boligformål i et typisk landbruksområde. Dette understrekes av at de ikke driver jorda selv. Selv om det ikke er et stort beiteareal, som forsvinner, så vil det planerte uteområdet mot vest også ta landbruksareal. Området blir i dag brukt til lager av høyballer. En ny bolig med hage vil altså presse grensene for landbruksdriften mot vest og innskrenke arealet. Høyballene må lagres et annet sted. Tun og uteområder for bolig utvides på bekostning av landbruksjord.

Ingen mangel på boligeiendommer

Ferkingstadområdet har mange bebygde boligeiendommer, og regulerte boligfelt. Det er derfor mulig å finne hus i nærheten, også i forbindelse med overdragelse av landbrukseiendom til neste generasjon.

Bevaring av gammelt hus

Det eksisterende huset har en viss verneverdi i seg selv og som et miljøelement. Dette var et argument for å få beholde det, da nytt hus ble bygget sist. Ettersom husets levetid har blitt forlenget, vil det være vanskelig å hevde at det ikke har noen verdi lenger. Dette er et gammelt hus, som ikke skal erstattes med et nytt, nettopp fordi det ble beholdt ved forrige boligsøknad.

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

Klageadgang

Avslaget er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av parter i saken.

Runar Lunde
areal og byggesakssjef

Ingvill Granodd
saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og krever derfor ingen signatur.

Kopi til:

Sven Tore Jakobsen, Verven 36, 4014 STAVANGER

Med hjemmel i Karmøy kommunes gebyrregulativ for behandling av søknader etter plan- og bygningsloven er det regnet ut følgende gebyr/refusjon:

TILTAK	Gebyrpunkt	Areal	Faktor	Sats	Gebyr
Riving	3.7		1	2625	2625
Nybygg enebolig	3.1		1,2	11400	13680

BEHANDLING/TJENESTE	Gebyrpunkt	Areal	Faktor	Sats	Gebyr
Endring av tillatelse					
Dispensasjon	3.14		1	6475	6475
Midl. brukstillatelse					
Igangsettingstillatelse					
Ferdigattest					

DELSUM	
--------	--

TILLEGGSGBYR	Gebyrpunkt	Ant. timer	Timesats	Gebyr
Timearbeid				

REFUSJON	Gebyrpunkt	Tot. gebyr- min. sats	Procentsats	Beløp

TOTALT GEBYR	22780
--------------	-------

For mer informasjon, se gjerne www.karmoy.kommune.no/egenbetaling/

05.02.2020

dato

Ingvill Granodd
saksbehandler