



KARMØY KOMMUNE

Rådhuset, 4250 Kopervik

Tone Lise og Sven Jakobsen
Malthusvegen 36

4274 STOL

Saksbehandler: Ole Johan Rossebø

Arkivkode

GNR 21/17

Deres ref.

Vår ref.

02/04168 028423/03

Dato

22.08.03

MELDING OM POLITISK VEDTAK

GNR. 21, BNR. 17, STAVAVEGEN, STAVA. PRINSIPPSØKNAD, GARDSHUS

Fra møtet i Hovedutvalg teknisk den 21.08.03, saksnr 0129/03.

Det underrettes herved om at det mot 2 stemmer er fattet følgende vedtak:

Hovedutvalget teknisk dispenserer fra pbl § 20-6 i medhold av pbl § 7 og er i prinsippet innstilt på å godkjenne nytt hus på bruket.

Hovedutvalget er positiv til å gi dispensasjon utfra følgende særlige grunner.

Eksisterende hus på bruket tilfredstiller ikke dagens krav til standard.

Saksbehandlers vurdering:

Saksbehandler gir åpning for å bygge nytt hus på samme sted som "gamlehuset".

Søker ønsker heller å bevare dette. Nytt hus på omsøkt sted vil komme i samme høyde som "gamlehuset".

Andre hus i nærheten er mye mer dominerende plassert enn omsøkt.

Det er vanlig med 2 hus på gårdene i Karmøy.

Fullstendig byggemelding må innsendes for godkjenning.

Rett utskrift:


Anne-Bjørg Hovda
sekretær



Fylkesmannen i Rogaland,
Postboks 59,

4001 STAVANGER

Dato: 30.05.03

Deres ref:

Saksbeh: Ole Johan Rossebø

Saksnr: 02/04168-013

Løpenr: 019995/03

Arkivkode: GNR 21/17

GNR. 21, BNR. 17, KLAGE PÅ VEDTAK I SAK 98/03.

SØKER: TONE LISE OG SVEN JAKOBSEN, MALTHUSVEGEN 36, 4274 STOL

Tone Lise og Sven Jakobsen søkte den 16.12.02 om oppføring av gardshus på gnr. 21, bnr. 17, Stavagarden (prinsippsøknad).

Søknaden ble behandlet i delegasjonssak 98/03 den 11.02.03 der følgende ble vedtatt:
"Søknaden avslås i medhold av pbl § 20-6. Det vises også til vedlagt notat fra landbruksforvaltningen.

Søknaden gjelder oppføring av gardshus nr. 2 på bruket.

Søknaden er avhengig av dispensasjon fra pbl § 20-6. Søknaden om dispensasjon avslås, da teknisk sjef finner på grunnlag av en konkret vurdering ikke kunne dispensere i dette tilfelle.

Det foreligger ikke protester til søknaden."

I brev datert 07.03.03 klager søker – via adv. Didrik Ferkingstad – på vedtaket.

Saken ble så behandlet i hovedutvalget for tekniske saker i møte den 22.05.03, sak 94/03 der følgende ble vedtatt:

1. "Saken utsettes.
2. HTS er positiv til å gi dispensasjon utfra følgende særlige grunner:
Eksisterende hus på bruket tilfredsstiller ikke dagens krav til standard.
Saksbehandlers vurdering:
Saksbehandler gir åpning for å bygge nytt hus på samme sted som "gamlehuset".
Søker ønsker heller å bevare dette. Nytt hus på omsøkte sted vil komme i samme høyde som "gamlehuset".
Andre hus i nærheten er mye mer dominerende plassert enn omsøkte.
Det er vanlig med 2 hus på gårdene på Karmøy.
3. Saken oversendes Fylkesmannen for uttalelse."

Klagen oversendes for videre behandling.

Med vennlig hilsen

Benthe Færøvik Hansen

Benthe Færøvik Hansen
Sekretær

Kopi til :

Tone Lise og Sven Jakobsen, Malthusvegen 36, 4274 Stol
Adv. Didrik Ferkingstad, Boks 311, 4291 Kopervik

Vedlegg:

Saksframstilling og vedtak

Søknadsskjema

Situasjonskart

Nabovarsel

**GNR. 21, BNR. 17, STAVAVEGEN, STAVA. PRINSIPPSØKNAD, GARDSHUS
KLAGE**

Saksbehandler:	Ole Johan Rossebø	Arkiv: GNR 21/17
Arkivsaksnr.:	02/04168	
Saksnr.:	Utvalg:	Møtedato:
0098/03	Hovedutvalg teknisk	11.02.03
0094/03	Hovedutvalg teknisk	22.05.03
Forslag til vedtak:		

Hovedutvalget teknisk viser til vedtaket i sak 98/03 som opprettholdes.

Saken oversendes Fylkesmannen for videre behandling.

SAKSUTREDNING

Påklaging av vedtaket i sak 98/03, prinsipp søknad om tillatelse til oppføring av gardshus på gnr. 21/27 Stava.

Tiltakshaver: Tone Lise og Sven Jakobsen

Klager : Tone Lise og Sven Jakobsen v/adv. Didrik Ferkingstad

Søker fikk i delegasjonsvedtak 0098/03 avslag på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93. I brev datert 7. mars 2003 klager søker - via advokat Didrik Ferkingstad - på vedtaket. De nødvendige frister for klage er overholdt, og klagen tas opp til behandling. Det vises ellers til vedtak og saksutredning med vedlagte landbruksuttale i delegasjonssaken.

Klager presenterer i klagen en del momenter som han mener må være grunn for at klagen blir tatt til følge. Disse momenter er nedenfor referert med kursivert skrift - og saksbehandlers faglige vurderinger er knyttet til hvert moment.

1. *"Av uttalelse fra landbrukskontoret som er vedlagt avslaget fremgår påstand om at den foreslåtte plassering vil bli svært dominerende i landskapsbildet. Dette bestrides ettersom omsøkt plassering for hus nr. 2 er like syd for gammelt våningshus mellom knausene og med tilnærmet samme høydeplassering som gammelt våningshus."*

Landbruksforvaltningen vil påpeke at nytt hus - i følge søkers kart datert 9.12.02 - er plassert på et større fjellplattået med høydekote 13 m. På nevnte fjellplattå ligger det en fjellknaus vest for den inntegnede hustomten. Fjellknausen går fra kotehøyde 16,8 m til kote 10 m (sistnevnte er terrengnivået til eksisterende landbruksareal). Ut fra hensynet til landskapsbildets topografi mener en derfor at nyhuset får en mer dominerende plassering i landskapsbildet - når en sammenlikner med eksisterende bolig. Plasseringen er imidlertid ikke avgjørende for helhetsvurderingen i den landbruksfaglige uttalen som er grunnlaget for avslaget etter pbl. Landbruksforvaltningen overlater til bygningsmyndighetene å vurdere utforming og tekniske krav knyttet til nybygget.

- 2.a. *"For det første vil det være av verneverdiinteresse å bevare gamlehuset. Dette kan da brukes på sommerstid f.eks til utleie for såkalt gardsturisme. Nærhet til badestrand og rike havfiske-muligheter gjør dette til et svært populært tilbud som vil kunne gi gardsdriften gode og sterkt tiltrengte økonomiske tilskudd."*

Landbruksforvaltningen viser her til bygningsantikvariske/historiske vurderinger fra kommune-antikvaren (jfr. vedlegg 1) som konkluderer med at eksisterende våningshus ikke har særlig høy verneverdi. En kan derfor ikke se at det foreligger vernehensyn som tilsier at gamlehuset bør bevares. Det foreligger en prinsipp søknad om bygging av ordinær helårsbolig nr. 2 på bruket - hvor søker muntlig har informert om at en datter skal ha sin bolig i eksisterende bolighus. En kan ikke se at søker skriftlig eller muntlig har informert landbruksforvaltningen om planer for gardsturisme. En finner således ikke grunnlag for vurdering av dette argumentet før disse planene er nærmere konkretisert gjennom søknad hvor slik næringsutvikling er formålet. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at landbruks-forvaltningen kan gi råd/rettledning angående et eventuelt gardsturismeprosjekt.

- 2.b. *"For en person med en viss økonomisk innsikt og kunnskap er det svært vanskelig å se at det blir mer driftsøkonomisk forsvarlig å bruke penger på å rive eksisterende våningshus i kombinasjon med oppføring av nytt, og dermed fjerne muligheten for tilleggsinntekt på garden. Det blir opplagt både billigere og langt mer driftsøkonomisk forsvarlig og forstandig og beholde gamlehuset og muligheten for tilleggsinntekt på dette, og da får man også ivaretatt verneinteressene."*

Klager fremhever at det er dårlig driftsøkonomi dersom han må bruke penger på å rive eksisterende våningshus - samtidig som han bygger et nytt bolighus. Dette vurderes som kortsiktige økonomiske forhold som ikke kan vektlegges mer enn hensynet til den langsiktige avkastningsevnen. Hensynet til langsiktig avkastningsevne knytter seg til et fremtidig eierskifte hvor en landbrukstakst (inkl. to helårs bolighus) vil vanskeliggjøre at ny eier kan oppnå en forsvarlig driftsøkonomi med landbruksdrift på brukets eksisterende landbruksareal. Hensynet til langsiktig avkastningsevne er den ene av to faktorer som har vært avgjørende for helhetsvurderingen til landbruksforvaltningen. Når det gjelder klagers argumentasjon knyttet til tilleggsinntekter på garden og verneinteressene, viser en til vurderingene under punkt 2 A.

3. *"Det er vel også slik at det omtrent alltid vil kunne være behov for to hus på garden i forbindelse med generasjonsskifte. Dette bekreftes av det forhold at de fleste gardsbruk også på Karmøy har minst to hus på garden. Det avslag som herved påklages kan derfor også være et utslag av usaklig forskjellsbehandling, noe som fra denne side"*

Det har i flere ti-år vært praksis for at landbruksmyndighetene har innvilget søknader om bygging av bolighus nr 2 når foreldregenerasjonen (evt. tidligere eier) skal bo i brukets eneste bolighus. At ny eier har fått boplikt på landbrukseiendommen har vært grunnlaget for denne praksisen. I dette tilfellet bor ikke tidligere eier på bruket, og landbruksforvaltningen har derfor ikke funnet saklig grunn til at det i forbindelse med det nylig gjennomførte eierskiftet er behov for to hus på bruket. Hensynet til bosettingen på bruket er således den andre av to faktorer som har vært avgjørende for helhetsvurderingen til landbruksforvaltningen.

En kan ikke se at det foreligger saklig grunn til å kommentere udokumenterte påstander om "usaklig forskjellsbehandling".

Teknisk sjef kan ikke se at det er kommet nye momenter i saken. Vedtaket i sak 98/03 opprettholdes. Saken oversendes Fylkesmannen for videre behandling.



Karmøy kommune
Skole- og kulturetaten

Karmøy kommune
Teknisk etat

4250 KOPERVIK

KARMØY KOMMUNE	
Teknisk etat	
28 APR 2003	
Ark.sak nr:	02/04168
L m:	02/015428
Ark.kode:	642
Saksbeh:	07R
Kopi til:	

Dato: 28.04.03

Deres ref:

Saksbeh: Lars Tveit

Saksnr: 02/03647-003

Løpenr: 015406/03

Arkivkode: C50

GNR.21 BNR.17 ELDRE VÅNINGSHUS I STAVAVEGEN
EIER: SVEN JAKOBSEN, MALTHUSV. 36 4274 STOL

Vi er av landbruksavdelingen i kommunen bedt om å gi en bygningsantikvarisk/ historisk vurdering av våningshusets verneverdi.

Ifølge SEFRAK registeret er dette huset oppført mellom 1875 og 1899, og senere (etter 1900) er det blitt påbygget med materialer som oppgis å komme fra et hus på Gismervik. Huset fremstod da som et typisk midtgangshus i laftet tømmer på ca. 64m².

Sammen med en eldre låvebygning danner huset et lite tunmiljø fint plassert mellom steinknausene i området, og terrenget rundt er sansynligvis lite forandret opp gjennom årene.

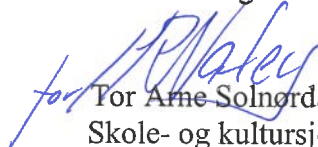
I dag fremstår huset med moderne bygningsselementer som speilglassvinduer, platetak og nyere kledning. Med unntak av pipene, kan vi ikkje se at noen opprinnelige utvendige bygningsdetaljer er bevart.

Ut fra dette har huset som enkeltobjekt ikke særlig høy bygningshistorisk verneverdi.

Hvis huset derimot blir bevart og restaurert sammen med låvebygningen og steingardene, og tunet og terrenget rundt beholder sin nåværende form uten større inngrep, har imidlertid anlegget samlet etter vår vurdering en viss historisk/antikvarisk miljøverdi.

Vi gjør oppmerksom på at vi ikkje har vært inne i huset, og at vår uttalelse kun baserer seg på eksteriørmessig befarung.

Med vennlig hilsen


Tor Arne Solnørdal
Skole- og kultursjef



Lars Tveit
antikvar

Postadresse
Rådhuset, 4250 Kopervik
Besøksadresse
Statsråd Vinjes gt. 25, Kopervik

Telefon
52 85 75 00
Telefax
52 85 73 60

Bankgiro
7370.05.05283
Organisasjonsnr
940 791 901

E-postadresse
postmottak.skolekultur@karmoy.kommune.no
Internett
www.karmoy.kommune.no

Karmøy kommune, teknisk sjef
Rådhuset

4250 KOPERVIK

07 MAR 2003

02/04168
009397/03
L42
ofk

Besøksadresse: Hovedgaten 26
Postadresse: Boks 311, 4291 Kopervik
E-post: advokat@dferkingstad.no
Telefon: 52 85 63 90
Telefaks: 52 85 63 91
Mobiltlf: 97 60 90 90
Klientkonto: 3361.12.03670
Driftskonto: 3361.10.86356
Org.nr. 970 531 823
7. mars 2003

Att.: Ole Johan Rossebø

**BYGGESAK GNR. 21, BNR. 17/KLAGE PÅ VEDTAK I SAK 98/03 -
PRINSIPPSØKNAD OM GARDSHUS NR. 2.**

Denne henvendelse skjer på vegne av Tone Lise og Sven Jakobsen som stiller seg helt uforstående til det avslag de har mottatt i ovennevnte sak, ettersom de på forhånd fikk så positive signaler fra kommunen. Ved vedtak i fylkeslandbruksstyret den 18.10.02 fikk mine klienter konsesjon hvor betingelsen var vanlig bo- og driveplikt på bruket som har et totalt areal på ca 245 da.

Av uttalelse fra landbrukskontoret som er vedlagt avslaget fremgår påstand om at den foreslåtte plassering vil bli svært dominerende i landskapsbildet. Dette bestrides ettersom omsøkt plassering for hus nr. 2 er i like syd for gammelt våningshus mellom knausene og med tilnærmet samme høydeplassering som gammelt våningshus.

Den egentlige grunnen for kommunens avslag er imidlertid at man i uttalelse fra landbrukskontoret ikke finner bygging av gardshus nr. 2 driftsøkonomisk forsvarlig. Samtidig fastslås imidlertid i samme uttalelse at gammelt våningshus "*er lite tidsmessig og tilfredsstillende ikke dagens krav til standard*" og nederst side 1 at "*ved riving bør det nye huset plasseres på samme sted som det gamle*". Med andre ord synes det klart at man vil få tillatelse til oppføring av nytt våningshus dersom det gamle blir revet, selv om man også viser til at gamlehuset i SEFRAK-registeret fra 1987 har fått en viss verneverdi.

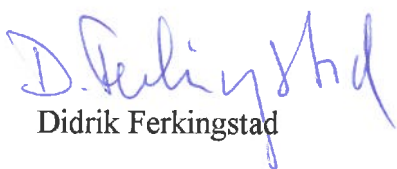
Disse utsagnene fra kommunen går i flere retninger og er ikke helt lette å finne en forstandig sammenheng i når man konstaterer at det er gitt avslag på prinsippsøknaden.

For det første vil det være av verneverdiinteresse å bevare gamlehuset. Dette kan da brukes på sommertid f.eks til utleie for såkalt gardsturisme. Nærhet til badestrand og rike havfiskemuligheter gjør dette til et svært populært tilbud som vil kunne gi gardsdriften gode og sterkt

tiltrengte økonomiske tilskudd. For en person med en viss økonomisk innsikt og kunnskap er det svært vanskelig å se at det blir mer driftsøkonomisk forsvarlig å bruke penger på å rive eksisterende våningshus i kombinasjon med oppføring av nytt, og dermed fjerne muligheten for tilleggsinntekt på garden. Det blir opplagt både billigere og langt mer driftsøkonomisk forsvarlig og forstandig og beholde gamlehuset og muligheten for tilleggsinntekt på dette, og da får man også ivaretatt verneinteressene.

Det er vel også slik at det omtrent alltid vil kunne være behov for to hus på garden i forbindelse med generasjonsskifte. Dette bekreftes av det forhold at de fleste gardsbruk også på Karmøy har minst to hus på garden. Det avslag som herved påklages kan derfor også være et utslag av usaklig forskjellsbehandling, noe som fra denne side vil bli forsøkt avklart og dokumentert nærmere dersom kommunen velger å opprettholde avslaget.

Med hilsen



Didrik Ferkingstad

Kopi: Tone Lise og Sven Jakobsen, Malthusv. 36, 4274 Stol



N



Dato: 02/05/03

Målestokk 1:5000



Tone Lise og Sven Jakobsen
Malthusvegen 36

4274 STOL

Saksbehandler: Ole Johan Rossebø

Arkivkode

Deres ref.

Vår ref.

Dato

GNR 21/17

02/04168 005245/03

11.02.03

AVSLAG

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygninglovens § 93.

<i>Gjelder:</i>	<i>§93, bolig.</i>
<i>Byggested:</i>	<i>Stavavegen - Stava,</i>
<i>Gnr./Bnr.</i>	<i>21/17</i>
<i>Tiltakshaver:</i>	<i>Tone Lise og Sven Jakobsen</i>
<i>Ansvsøker:</i>	<i>Tone Lise og Sven Jakobsen</i>
<i>Saken er behandlet som delegert saknr.</i>	<i>0098/03</i>

Søknaden avslås i medhold av pbl § 20-6. Det vises også til vedlagt notat fra landbruksforvaltningen.

Søknaden gjelder oppføring av gardshus nr. 2 på bruket.

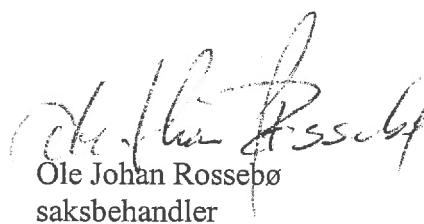
Søknaden er avhengig av dispensasjon fra pbl § 20-6. Søknaden om dispensasjon avslås, da teknisk sjef finner på grunnlag av en konkret vurdering ikke kunne dispensere i dette tilfelle.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Teknisk etat behandler denne sak etter delegert myndighet tildelt etaten.

Dette avslag er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av tiltakshaver og andre med rettslig klageinteresse.


Kjell B. Gilje
forvaltningssjef


Ole Johan Rossebø
saksbehandler

Kopi til:

PRINSIPPSØKNAD OM TILLATELSE TIL OPPFØRING AV GARDSHUS, GNR. 21/17 STAVA.

AREALPLAN

Regulering : Uregulert område.
Kommuneplan : Landbruk-, natur- og friluftsområde.

TEKNISKE ANLEGG

Utslipp : Privat.
Atkomst : Fv. 858, Stavavegen.

Uttalelse fra annen myndighet:

Søknaden har vært oversendt landbruksforvaltningen for å få vurdert plasseringen og nødvendigheten av nytt hus på bruket. I notat som vedlegges anbefales ikke søknaden godkjent da behovet for gardshus nr. 2 ikke er til stede.

Teknisk etats samlede vurdering:

Området hvor boligen søkes oppført er vist til LNF- område i kommuneplanens arealdel. Søknaden vurderes ikke som gardshus (stedbunden næring) da behovet for gardshus nr. 2 ikke er tilstede, jf notat fra landbruksforvaltningen.

Omsøkt tiltak er i strid med arealanvendelsen fastlagt i kommuneplanen.

Det vises til plan- og bygningslovens (pbl) § 20-6, Virkninger av kommuneplanen:

”Kommuneplanen skal legges til grunn ved planlegging, forvaltning og utbygging i kommunen.

Tiltak som er nevnt i §§ 81, 86a, 86b og 93 må, når ikke annet er bestemt, ikke være i strid med arealbruk eller bestemmelser fastlagt i endelig arealplan. Det samme gjelder andre tiltak som kan være til vesentlig ulempe for gjennomføring av planen. ----- ”

Teknisk sjef godkjenner ikke oppføring av bolig på gnr. 21/17. Tiltaket er i strid med arealanvendelsen fastlagt i kommuneplanen jf pbl § 20-6, og tiltaket omfattes ikke av noen unntaksbestemmelser i samme lov.

Klageadgang:

Avgjørelsen kan påklages innen 3 uker.

Notat til oppfølging

Til: Ole Johan Rossebø

Kopi:

Fra : Helge Hustoft

Arkivkode
GNR 21/17

Arkivsaknr./løpenr.
02/04168 001198/03

Dato
17.01.03

LANDBRUKSUTTALE – PRINSIPPSØKNAD GARDSHUS NR. 2 - GNR 21 BNR 17

Jeg viser til mottatte prinsippsøknad om bygging av gardshus på landbrukseiendom. Omsøkte plassering (jfr. detaljkart – datert 09.12.02) ble den 14. jan-03 befart sammen med søker. Sven og Tone Lise Jakobsen fikk i oktober-2002 konsesjon på bruket. Søker har iflg. konsesjonsvilkår boplikt på bruket – og må således inne 1 år flytte til bruket. Det står i dag to bygninger på eiendomen (gammelt våningshus og gammel løe) – og begge har i SEFRAK-registreret (registrert i mai-1987) fått en viss verneverdi.

Våningshuset har en grunnflate på 60-70 m² og 1 ½ etg. Deler av huset er bygd før 1900. Huset har tidligere vært bortleid og brukt som bolighus. Det er plater på taket, og delvis kjeller i huset. Noen av rommene har vært en del oppusset, og kledningen har vært skiftet på tre av veggene. Huset har kommunalt vann, med egen septiktank. Huset er lite tidmessig og tilfredstillende ikke dagens krav til standard. Driftsbygningen er i sterkt forfall, og vurderes som uegnet for husdyr. Ved befaring registrerte jeg at søker nylig har startet en begrenset innvendig oppgradering av våningshuset. På forespørsel opplyste søker at våningshuset planlegges brukt til bolig for en datter.

Søker har pr. i dag bosted på gnr/bnr 22/248 som ligger i boligområdet – øst for Haugeberg (på Ferkingstad). Berørt areal vurderes som uproduktivt landbruksareal hvor jordloven's definisjon av dyrka eller dyrkbar jord ikke kan anvendes. Dette gjør at behandling etter jordlovens § 9 (omdisponering) ikke er nødvendig.

De landbruksfaglige vurderingene vil ut fra ovenfornevnte forhold være knyttet til nødvendigheten av hus nr. 2 og hensynet til kulturlandskapet.

Den skisserte byggegrop vil medføre at bygningen vil få en svært dominerende plassering i landskapsbildet. Søker opplyste ved befaring at han av hensyn til dette ønsket en bygning uten kjeller.

Da et mulig avslag på bygging av gårdshus nr. 2 ikke formelt kan hjemles i jordloven, overlater jeg til bygningsmyndighetene å vurdere nødvendig hjemmel etter plan- og bygningsloven. Ved riving bør det nye huset plasseres på samme sted som det gamle.

Jeg vil be om at følgende landbruksfaglige vurdering blir tatt med i saksutredningen for byggsakbehandlingen:

"Uttale fra landbruksmyndighetene - gardshus nr. 2 på gnr/bnr 21/17:

Ved bygging av gardshus nr. 2 på bruket, legges følgende vurderinger til grunn:

1. Behovet for bolig i forbindelse med et nylig gjennomført eierskifte.
2. Den langsiktige avkastningsevnen til bruket – hvor bygningsmasse kontra arealressurser vektlegges.
3. Hensynet til landskapsbildet ved bygging av bolighus.

Tidligere eier bor ikke på bruket – og en vurderer således behovet for gardshus nr. 2 ved eierskifte som ikke til stede. Brukets arealgrunnlag (34 da dyrkajord og 33 da beite) er slik at en – ut fra hensynet til den langsiktige avkastningsevnen - ikke vurderer bygging av gardshus nr. 2 som driftsøkonomisk forsvarlig.

Ut fra hensynet til landskapsbildet vil en oppfordre til at det velges en mindre dominerende plassering en på foreliggende kart (datert 09.12.2002)."

Med hilsen



Helge Hustoft
saksbehandler