



Statsforvaltaren i Rogaland
Postboks 59 Sentrum

4001 STAVANGER

Dato: 06.12.2021
Dokumentnummer: 21/11645-2
Deres referanse:
Saksbehandler: Birthe Smistad

Oversender søknad til uttalelse - To hagestuer og levegg mellom - gnr. 106, bnr. 78 - Fosnanesvegen 71

Tiltak: To hagestuer og levegg mellom
Byggested: Gbnr: 106/78 Fosnanesvegen 71
Tiltakshaver: Lene Østensen
Ansvarlig søker:

Karmøy kommune har 30.11.21 mottatt søknad om tillatelse til tiltak. Søknaden gjelder oppføring av to hagestuer med levegg mellom

Informasjon om tiltaket

• Planstatus og arealanvendelse:

Kommuneplanens arealdel: LNF

• Søknad om dispensasjon fra:

Plan- og bygningsloven § 1-8, forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjø, i tillegg til kommuneplan pkt. 9.1 b/LNF hva gjelder utnyttingsgrad 200 m².

• Tiltakshavers begrunnelse:

Kommuneplanens bestemmelser § 9.1.b.

Etter oppføring av hagestuene vil samlet BYA være 258m², det vil si 58m² over tillatt areal. Eiendommen ligger landlig til mot Lindøy med kupert terreng mot øst. Da boligen og hagestuer er plassert lengst mot vest med et stort grønt areal foran vil ikke omsøkt tiltak virke ruvende da hagestuene ligger på en naturlig terrenghille på nivå med boligens førsteetasje.

Det er kun nabo i sør, 106/87, som vil bli direkte påvirket av tiltaket. Innkjøringen til eiendom 106/87 går like forbi tiltakshavers terrasse- og uteområde, slik at skulle omsøkt tiltak godkjennes vil tiltakshaver få et privatisert terrasse- og uteområde.

Slik vi ser det er fordelene større enn ulempene og vi kan ikke se at hensynet bak bestemmelsen blir tilsidesatt da tomtearealet er på hele 1183m² og boligen ligger i relativt åpent areal.

§ 1- 8. Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag.

Det søkes om dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1- 8 som gjelder forbud mot tiltak innenfor 100 metersbeltet.

På tiltakshavers eiendom er det allerede oppført både bolig og garasje. Vi kan derfor ikke se at hagestuer med levegg vil tilsidesett e hensynene bak bestemmelsen eller sette noen form for presedens i området. Med dette kan vi ikke se at det er noen ulemper for bundet med tiltaket.

- **Ingen kjente kulturminner:**

- **Naturmangfold:**

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

- **Vurdering av om dispensasjon bør gis:**

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven § 1-8, forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjø, samt pbl. § 11-6, virkning av kommuneplan, herunder utnyttingsgrad og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse til tiltak.

Kommunen vurderer at søknaden om dispensasjon fra pbl. § 11-6, virkning av kommuneplan hva gjelder utnyttingsgrad, skal behandles som en dispensasjon fra formål LNF. Da omsøkt tiltak ikke faller inn under unntakene som er listet opp i pkt. 9.1 så blir det ikke lenger tiltak som tillates i LNF, og derfor blir det en dispensasjon fra formål.

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 ligger på eiendom som allerede er bebygd med enebolig. Det er derfor åpnet opp for ulike tiltak, men omsøkt tiltak vil overskride BYA som er satt til 200 m². Kommunen kan likevel ikke se at overskridelsen i dette tilfellet vil gå utover formål LNF da denne allerede er tilsidesatt gjennom allerede utbygd eneboligtomt.

Kommunens begrunnelse for å gi dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen:

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

I strandsonen skal det etter pbl. § 1-8 første ledd tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Disse hensynene skal ikke bli skadelidende om dispensasjon gis. Strandsonen er definert som område av nasjonal verdi. Karmøy kommune er blant de kystkommuner i Rogaland med stort press på arealene.

Kommunen vurderer at det omsøkte tiltaket ikke vil medføre noen reell endring hva gjelder allerede privatisert eiendom, da heller ikke føre til økt privatisering enn det som allerede er tilfellet i dag. Kommunen kan heller ikke se at natur og miljø blir påvirket negativt.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

Det er alltid en ulempe ved å gi dispensasjon da det kan føre til presedens, men omsøkt tiltak er vurdert konkret, kommuneplanen åpner opp for tiltak på allerede bebygd boligeiendom i LNF-område og det endrer i liten grad dagens situasjon hva gjelder begrunnelsen for forbud i strandsonen og utnytting. Fordelene ved å gi dispensasjon er at man i større grad får nyttet seg av eiendommen gjennom hele året uten at det går utover uteoppholdsareal, belastningen på området eller miljøet for øvrig. Fordelene vurderes klart større enn ulempene.

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 27.12.2021.

Vedlagt følger kopi av søknad med vedlegg.

Har du spørsmål?

Ta kontakt om dere har spørsmål i saken.

Med hilsen

Birthe Smistad

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Lene Østensen	Fosnanesvegen 71	5546	RØYKSUND
Rogaland fylkeskommune	Postboks 130 Sentrum	4001	STAVANGER

Vedlegg:

Gnr. 106, bnr. 78 - To hagestuer og levegg mellom - Fosnanesvegen 71

Følggebrev

Situasjonsplan

Tegning - Eksisterende fasade nord og øst

Tegning - Eksisterende fasade sør og vest

Plantegning og snitt

Tegning - Fasade nord og øst

Tegning - Fasade sør og vest

Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4 og SAK kap. 3

Opplysninger gitt i søknaden eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen.

Søkes det om dispensasjon fra plan- og bygningsloven, forskrift eller arealplan?	☒ Ja	☐ Nei
Er det behov for tillatelse/samtykke/uttalelse fra annen myndighet?	☐ Ja	☒ Nei
Hvis ja, så oppfylles ikke vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. pbl § 21-7 andre ledd		
Nabovarsling, jf. pbl 21-3, skal være gjennomført før søknaden sendes kommunen. (Blankett 5154, 5155, 5156).		
Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboere?	☐ Ja	☒ Nei

Søknaden gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	106	78	0	0			Karmøy
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Fosnanesvegen 71				5546	Røyksund	
Tiltakets art	Mindre tiltak til bebyggelse eiendom, pbl § 20-4 og SAK kap. 3						
	☐ Tilbygg < 50 m ²	☒ Frittliggende bygning (ikke boligformål) < 70 m ²				☐ Skilt/reklame (SAK10 § 3-1 d)	
	☐ Driftsbygning i landbruket med samlet bruksareal (BRA) mindre enn 1000 m ² , jf. pbl § 20-4 bokstav b) og SAK10 § 3-2						
	☐ Midlertidig bygning/konstruksjon/anlegg (som ikke skal plasseres for lengre tidsrom enn 2 år)						
	☐ Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt innenfor en bruksenhet						
	☐ Riving av tiltak som nevnt i SAK10 § 3-1						
	☐ Oppretting/ending av matrikkelenhet	☐ Grunn-eiendom	☐ Anleggs-eiendom	☐ Festegrunn over 10 år	☐ Arealoverføring		
	☐ Annet:	Beskriv med egne ord hva du skal gjøre					

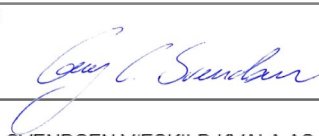
Arealdisponering							
Planstatus mv.	Sett kryss for gjeldende plan						
	☒ Arealdel av kommuneplan	☐ Reguleringsplan	☐ Bebyggelsesplan	☐ Eventuelt andre planer			
	Navn på plan						
	Kommuneplanens Arealdel 2014-2023						
Areal	BYA eksisterende	BYA nytt	Sum BYA	BRA eksisterende	BRA nytt	Sum BRA	Tomteareal
	208,00	50,00	258,00				1183
Grad av utnyttning	Vis beregning av grad av utnyttning. Veiledning finnes på www.dibk.no eller kontakt kommunen						
	Kommuneplanens punkt 9.1.b;						
	Følgende tiltak på eksisterende bebygde boligeiendommer utenfor 100-metersbeltet og på eiendommer mindre enn 1,5 da innenfor 100-metersbeltet til sjø, kan behandles og tillates gjennom enkeltvis søknader:						
	- Tilbygg, påbygg samt nybygg ved riving av eksisterende bolig med samlet BYA inntil 200 m ² .						
	BYA eksisterende: 208m ² BYA nytt: 50m ² Totalt BYA = 258m ²						
	Dispensasjon ligger vedlagt.						

Plassering			
Plassering av tiltaket	Er det strømførende linje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket?	☐ Ja	☒ Nei
	Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert	Vedlegg nr. Q –	
	Kan vann og avløpsledninger være i konflikt med tiltaket?	☐ Ja	☒ Nei
	Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert	Vedlegg nr. Q –	
Avstand	Minste avstand til nabogrense	1	m
	Minste avstand til annen bygning	4,1	m
	Minste avstand til midten av vei	-	m
Dette skal vises på situasjonsplanen			

Krav til byggegrunn (pbl § 28-1)		
Flom (TEK17 § 7-2)	Skal byggverket plasseres i flomutsatt område? ☒ Nei ☐ Ja	Vedlegg nr.
Skred (TEK17 § 7-3)	Skal byggverket plasseres i skredutsatt område? ☒ Nei ☐ Ja	Vedlegg nr.
Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1)	Foreligger det vesentlig ulempe som følge av natur- og miljøforhold? ☒ Nei ☐ Ja Dersom ja, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr.

Tilknytning til veg og ledningsnett		
Adkomst vegloven §§ 40-43 pbl § 27-4	Gir tiltaket ny/endret adkomst ☐ Ja ☒ Nei	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel: ☐ Riksveg/fylkesveg Er avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei ☐ Kommunal veg Er avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei ☐ Privat veg Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei
Overvann	Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☐ Terreng	
Feltene "Vannforsyning" og "Avløp" skal kun fylles ut for driftsbygning i landbruket, midlertidige tiltak eller oppretting av matrikkelenhet.		
Vannforsyning pbl §§ 27-1, 27-3	Tilknytning i forhold til tomte ☐ Offentlig vannverk ☐ Privat vannverk* * Beskriv ☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann* ☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann* Dersom vanntilførsel forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei	
Avløp pbl §§ 27-2, 27-3	Tilknytning i forhold til tomte ☐ Offentlig avløpsanlegg ☐ Privat avløpsanlegg Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☐ Nei Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei Dersom avløpsanlegg forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei	

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader/innvilget dispensasjon	B	1 – 1	☐
Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader	C	1 – 5	☐
Situasjonsplan/avkjøringsplan	D	1 – 1	☐
Tegninger plan, snitt, fasade (eksisterende/ny)	E	1 – 5	☐
Redegjørelse/kart	F	–	☒
Uttalelse/vedtak fra annen myndighet SAK10, § 6-2 og pbl § 21-5	I	–	☒
Rekvisisjon av oppmålingsforretning	J	–	☒
Andre vedlegg	Q	1 – 1	☐

Erklæring og underskrift		
Tiltakshaver		
Tiltakshaver forplikter seg til å gjennomføre tiltaket iht. plan- og bygningsloven (pbl), byggt teknisk forskrift og gitt tillatelse.		
Navn Lene Østensen	Telefon (dagtid)	Mobiltelefon
Adresse Fosnanesvegen 71	Postnr. 5546	Poststed Røyksund
Dato 30.11.2021	Underskrift 	
E-post grycarolin@eskildkvala.no		Eventuelt organisasjonsnr.
Gjentas med blokkbokstaver FOR TILTAKSHAVER: GRY C. SVENDSEN V/ESKILD KVALA AS		

Karmøy kommune
Rådhuset
Postboks 167
4291 Kopervik

Kopervik 30.11.21

Søknad om frittliggende bygning – gnr. 106, bnr. 78, Fosnanesvegen 71

Det søkes om frittliggende bygning (ikke boligformål) under 70m²

TILTAKSHAVER OG EIER:

Tiltakshaver er Lene Østensen

BESKRIVELSE AV TILTAKET:

Omsøkt tiltak gjelder to stk. hagestuer med levegg mellom.

UTNYTTELSE

Kommuneplanens punkt 9.1.b;

Følgende tiltak på eksisterende bebygde boligeiendommer utenfor 100-metersbeltet og på eiendommer mindre enn 1,5 da innenfor 100-metersbeltet til sjø, kan behandles og tillates gjennom enkeltvis søknader:

- Tilbygg, påbygg samt nybygg ved riving av eksisterende bolig med samlet BYA inntil 200 m².

BYA eksisterende bolig + del av garasje: 208m²

BYA nye hagestuer: 50m²

Totalt BYA = 258m²

Da dette gjelder frittstående bygning og ikke tilbygg eller påbygg mener vi om omsøkt tiltak kommer utenfor utnyttelsen med BYA på 200m². Vi har likevel valgt å søke dispensasjon for overskridelsen da vi tenker kommunen muligens ser på totalt BYA som inklusive hagestuer.

DISPENSASJONER

Det søkes herved dispensasjon fra;

Kommuneplanens bestemmelser § 9.1.b.

samlet BYA kan ikke overstige 200m².

Etter oppføring av hagestuene vil samlet BYA være 258m², det vil si 58m² over tillatt areal. Eiendommen ligger landlig til mot Lindøy med kupert terreng mot øst. Da boligen og hagestuer er plassert lengst mot vest med et stort grønt areal foran vil ikke omsøkt tiltak virke ruvende da hagestuene ligger på en naturlig terrenghille på nivå med boligens førsteetasje.

Det er kun nabo i sør, 106/87, som vil bli direkte påvirket av tiltaket. Innkjøringen til eiendom 106/87 går like forbi tiltakshavers terrasse- og uteområde, slik at skulle omsøkt tiltak godkjennes vil tiltakshaver få et privatisert terrasse- og uteområde.

Slik vi ser det er fordelene større enn ulempene og vi kan ikke se at hensynet bak bestemmelsen blir tilsidesatt da tomtearealet er på hele 1183m² og boligen ligger i relativt åpent areal.

§ 1-8.Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag.

Det søkes om dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8 som gjelder forbud mot tiltak innenfor 100-metersbeltet.

På tiltakshavers eiendom er det allerede oppført både bolig og garasje. Vi kan derfor ikke se at hagestuer med levegg vil tilsidesette hensynene bak bestemmelsen eller sette noen form for presedens i området. Med dette kan vi ikke se at det er noen ulemper forbundet med tiltaket.

NABOVARSEL

Nabovarsel ble sendt vi Fellestjenester Bygg 18.11.21.
Alle naboer har samtykket og samtykker ligger vedlagt.

Med vennlig hilsen



Gry C. Svendsen
v/Eskild Kvala AS for tiltakshaver



Karmøy kommune

REV.: 30.11.21

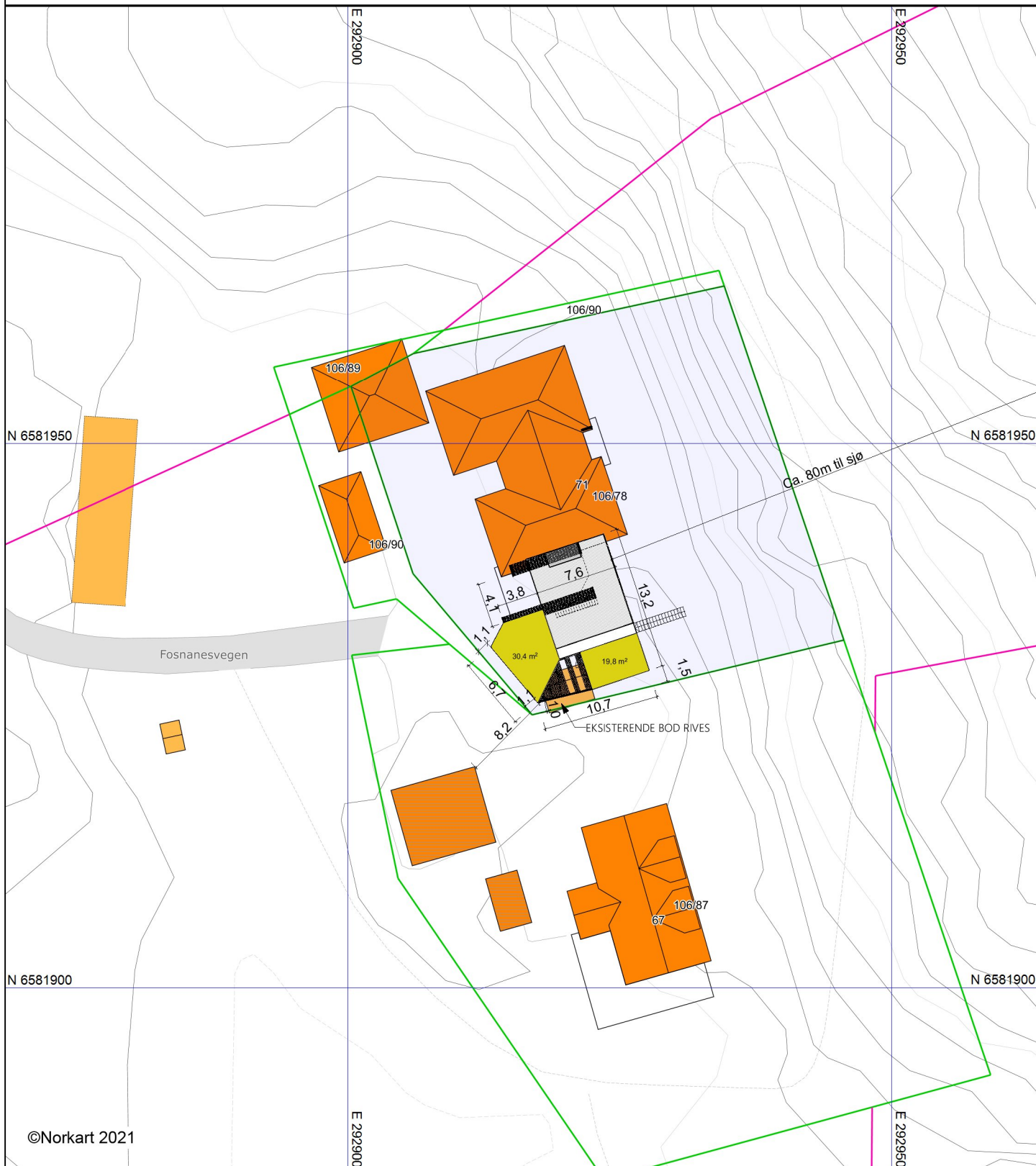
Situasjonskart

Eiendom: 106/78
Adresse: Fosnesvegen 71
Dato: 01.11.2021
Målestokk: 1:500



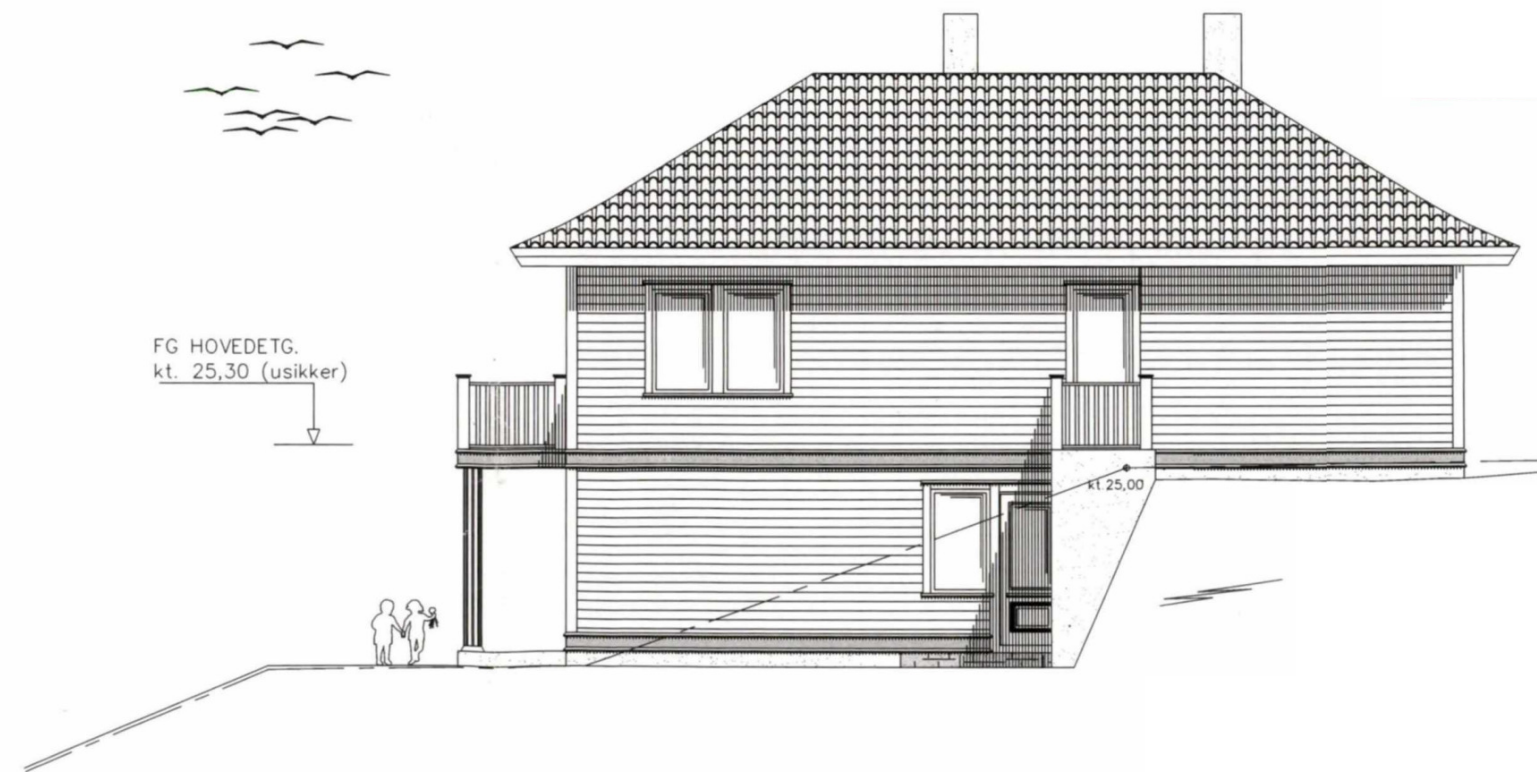
UTM-32

- | | | | |
|---|--|-----------------------|----------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig ≤ 10 cm | Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ cm | Eiendomsgr. omtvistet | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig ≥ 500 cm | Hjelpelinje veikant | Hjelpelinje fiktiv |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm | Eiendomsgr. uviss nøyaktighet | Hjelpelinje punktfele | |



©Norkart 2021

- 1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget
- 2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig



EKSISTERENDE FASADE NORD



EKSISTERENDE FASADE ØST



Eskild Kvala AS

Tiltakshaver: **Duco-Østensen**

Byggeplass: Fosnanesvegen 71, Røyksund 5546

Kommune: Karmøy

Gnr: 106 Bnr: 78:

Mål: 1:100

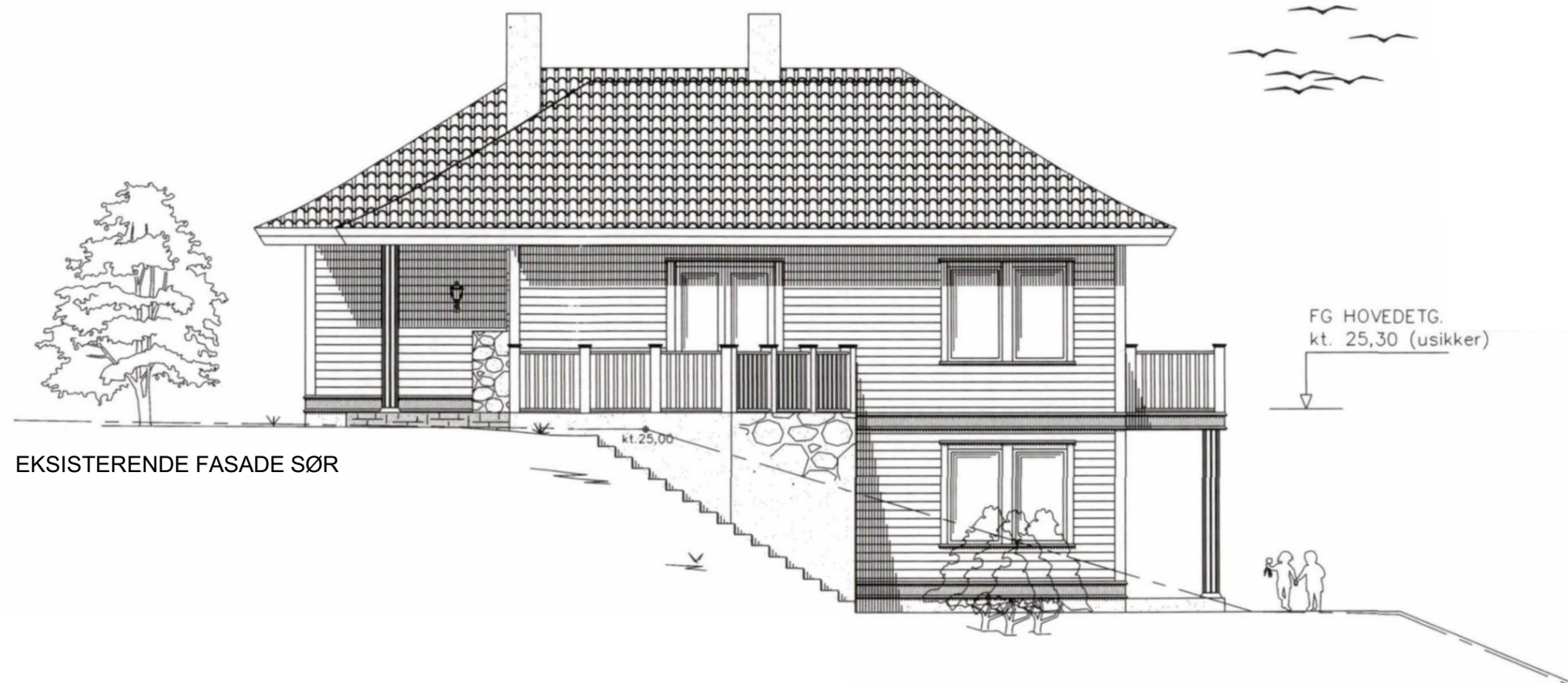
Dato: 17.11.2021

Tegn: GCS

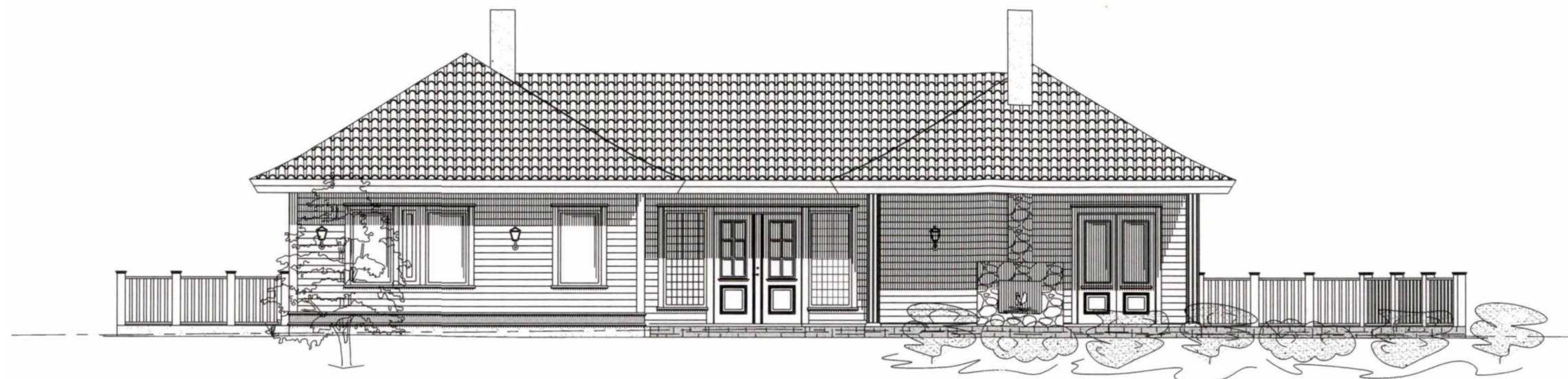
Prosjekt: 1241121

Tegn.nr: 505

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.



EKSISTERENDE FASADE SØR



EKSISTERENDE FASADE VEST



Eskild Kvala AS

Tiltakshaver: **Duco-Østensen**

Byggeplass: Fosnanesvegen 71, Røyksund 5546

Kommune: Karmøy

Gnr: 106 Bnr: 78:

Mål: 1:100

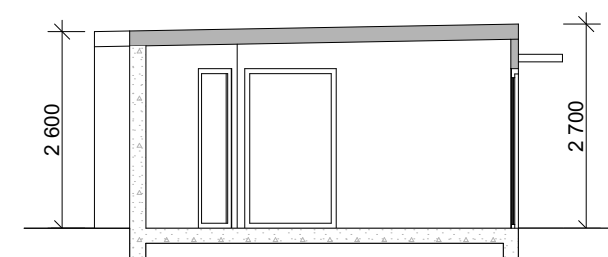
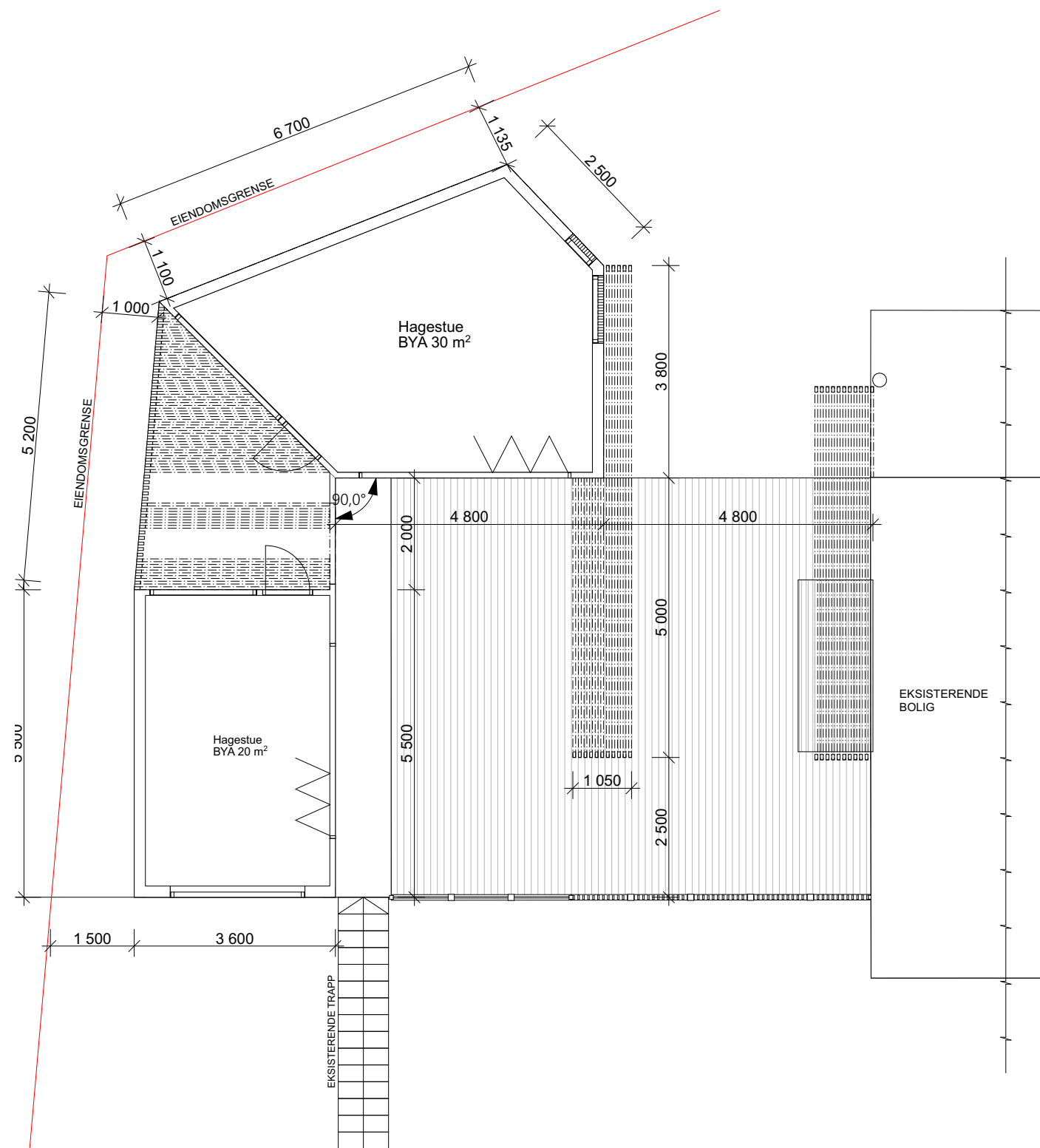
Dato: 17.11.2021

Tegn: GCS

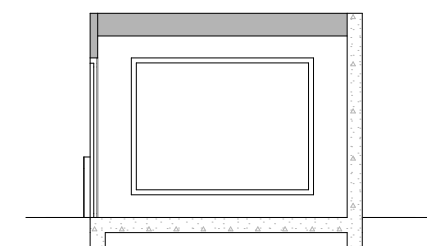
Prosjekt: 1241121

Tegn.nr: 506

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.



SNITT A



SNITT B



Tiltakshaver: **Duco-Østensen**

Byggeplass: **Fosnanesvegen 71, Røyksund 5546**

Kommune: **Karmøy**

Gnr: 106 Bnr: 78: Mål: **1:100**

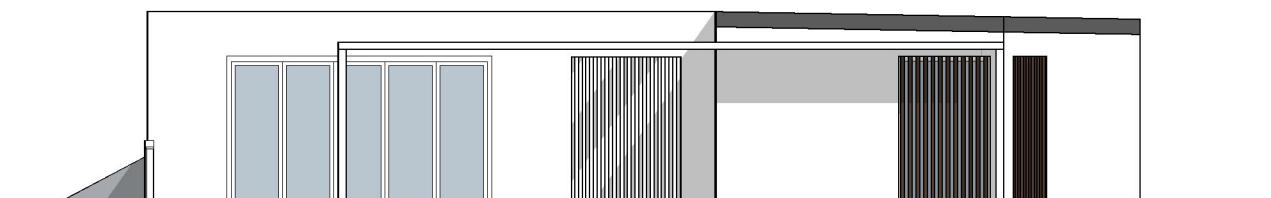
Dato: **03.11.2021**

Tegn: **GCS**

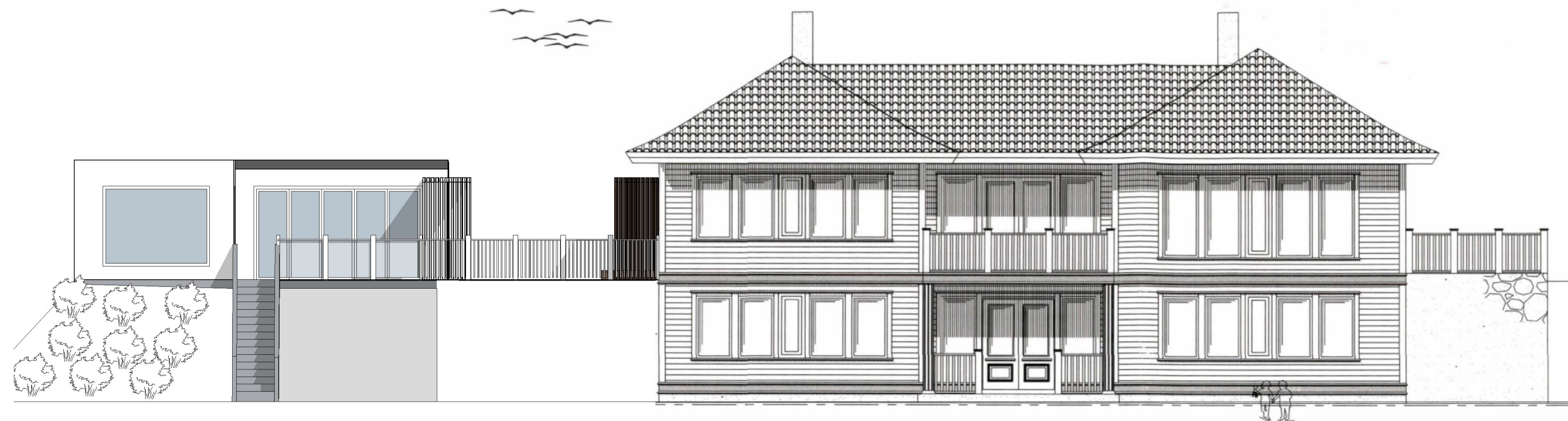
Prosjekt: **1241121**

Tegn.nr: **501**

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.



FASADE NORD



FASADE ØST



Tiltakshaver: **Duco-Østensen**

Byggeplass: **Fosnanesvegen 71, Røyksund 5546**

Kommune: **Karmøy**

Gnr: 106 Bnr: 78: Mål: **1:100**

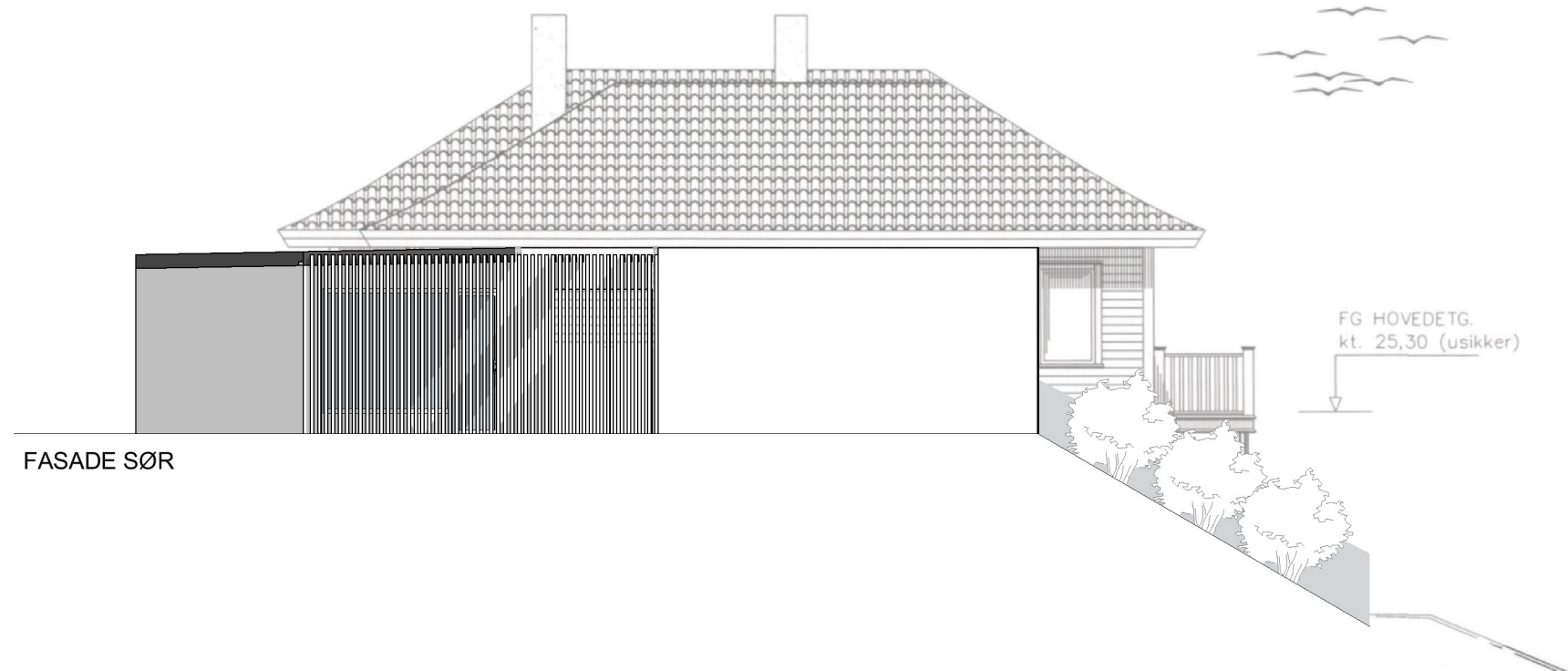
Dato: **03.11.2021**

Tegn: **GCS**

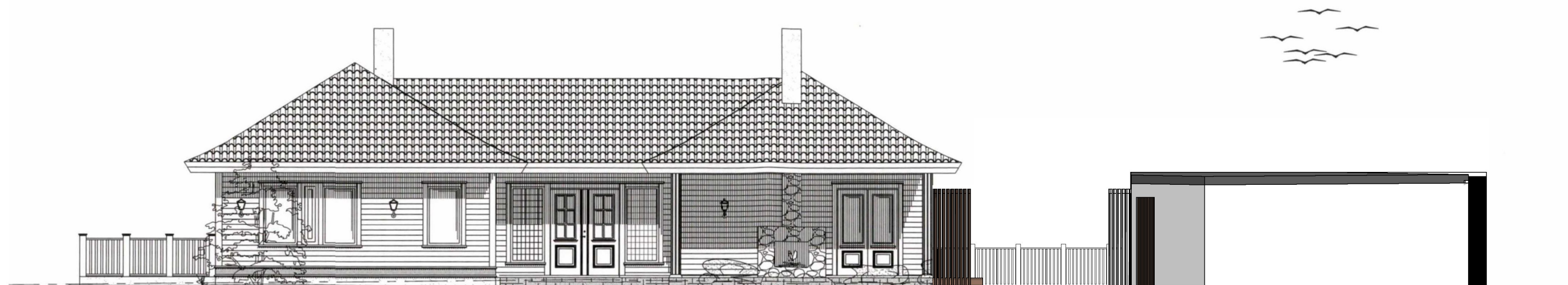
Prosjekt: **1241121**

Tegn.nr: **503**

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.



FASADE SØR



FASADE VEST



Eskild Kvala AS

Tiltakshaver: **Duco-Østensen**

Byggeplass: Fosnanesvegen 71, Røyksund 5546

Kommune: Karmøy

Gnr: 106 Bnr: 78:

Mål: 1:100

Dato: 03.11.2021

Tegn: GCS

Prosjekt: 1241121

Tegn.nr: 504

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.