



Bjørn Selle

Dato: 10.11.2022

SNIKVEGEN 103

Dokumentnummer: 22/5527-9

5545 VORMEDAL

Deres referanse:

Saksbehandler: Hanna Meidell Dahle

Vedtak om rammetillatelse - Riving og oppføring av utleiebolig - gnr. 123 bnr. 2 - Snikvegen 105

Adresse Snikvegen 105	Gårdsnr. 123	Bruksnr. 2	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Hjr Rasmussen Bygg AS Postboks 204 4296 ÅKREHAMN	Tiltakshaver Bjørn Selle SNIKVEGEN 103 5545 VORMEDAL			
Type tiltak/bygning				
Riving og nybygg / utleiebolig med garasje				

Vedtak

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

Følgende tiltak er godkjent:

- Riving av eksisterende utleiebolig
- Oppføring av utleiebolig med garasje (erstatningsbygg)

Vilkår

Tiltaket kan ikke settes i gang før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før følgende vilkår er oppfylt:

- Godkjent rørleggermelding og utslippstillatelse
- Bekreftelse på frakopling strøm og vann- og avløp
- Samtykke fra panthaver til riving av eksisterende bygning
- Miljøsaneringsbeskrivelse og avfallsplan
- Oppdatert gjennomføringsplan med tilhørende ansvarsretter

Søknad og saksopplysninger

Adresse Snikvegen 105	Gårdsnr. 123	Bruksnr. 2
Bebygd areal (BYA) rives Bebygd areal (BYA) ny bebyggelse	170 m ² 175 m ²	
Bruksareal (BRA)	1. etasje: 119 m ² 2. etasje: 119 m ² SUM: 238 m ²	
Vann	Kommunalt vannverk	
Kloakk	Privat avløpsanlegg	
Installert pipe	Ja	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 9. juni 2022.

Søknad om ansvarsrett som selvbygger

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

Rørleggermelding

Godkjent rørleggermelding skal foreligge ved søknad om igangsetting.

Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplan
- Planformål: LNF-formål

Avstander

- Avstand til nabogrense: mer enn 4 meter
- Avstand til nærmeste bygning: 6,6 meter
- Avstand til midten av vei: mer enn 30 meter til privat vei

Lokalisering og høydeplassering

- Minste avstand til nabogrense skal være 6,6 meter.
- Minste avstand til midten av vei skal være som vist på situasjonskart.
- Høyden på topp gulv blir satt til kote + 19,97 moh. Høyden kan justeres opp eller ned 30 cm av kommunens tilsyn på plassen.

Dette tiltaket krever utstikking av plassering i plan og høyde.

- Tiltaket skal plasseres i samsvar med godkjent situasjonskart og fastsatt høyde topp plate/ grunnmur.
- Utstikking av plassering skal utføres av foretak med ansvarsrett for dette.
- Dersom annet firma enn kommunen sin oppmålingsavdeling blir brukt, skal koordinatene for alle hjørnene sendes til kommunen for oppdatering av det digitale kartet.
- Ansvarlig foretak skal markere godkjent høydeplassering på tomte etter at tiltaket er stukket, og kontakte byggetilsynet for godkjenning av høyde og plassering.

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med reglene i pbl § 21-3. Det er registrert følgende merknad i saken:

Gnr. 123, bnr. 232:

«Ser ut som en bolig som ligger fint i terrenget, men savner informasjon om høyde på bygget. Vår_utsikt er direkte mot tomten og det er vanskelig å si om utsikten mot sjø og hav blir påvirket. Kanskje_avviker ikke høyde særlig i forhold til eksisterende bygg, men det blir ikke oppgitt».

Ansvarlig søkers tilsvaer på nabomerknad:

«Det er kommet en merknad på nabovarsel av boligen. Denne går på høyde av bygget. Nytt bygg tar utgangspunkt i samme høyde topp gulv som eksisterende. Ettersom ny bolig har flatt tak, vil høyden bli noe lavere enn eksisterende».

Kommens kommentar til nabomerknad og tilsvaer:

Omsøkt utleiebolig har en høyde i tråd med pbl., og er som ansvarlig søker påpeker noe lavere enn eksisterende høyde. Merknaden er tatt til følge.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med LNF-formålet i kommuneplanens arealdel, jf. pbl. § 11-6, Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel.

Søkerens begrunnelse:

«Hensynet bak bestemmelsen om byggeforbud i LNF område er for å verne om matjord, og for å hindre nedbygging av urørt natur.

Omsøkt tiltak er et erstatningsbygg. Bygget er av eldre dato, og ikke egnet for rehabilitering, da det vil føre til høye kostnader i forhold til nytt bygg. Det søkes om å dra bygget noe mot vest etter vedlagt situasjonskart.

Arealet er skråning i dag, og flyttingen vil ikke gå utover områder brukt til produksjon av mat eller beite. Vi kan på bakgrunn av dette ikke se at hensynet bak bestemmelsen om byggeforbud i LNF område er vesentlig tilsidesatt, og fordelene er derfor større enn ulempene».

Uttale fra sektormyndigheter:

Saken har vært oversendt regionale myndigheter for uttale.

Rogaland fylkeskommune:

Fylkesdirektøren, ved seksjon for kulturarv, har ingen merknader til tiltaket.

Statsforvalter i Rogaland:

Statsforvalter i Rogaland har følgende merknad til saken:

«Kommunen må vera forsiktige med å etablera både bustader og utleigebustader i kjerneområde landbruk. Det er viktig å føra ein restriktiv praksis i områder avsett til LNF-føremål. Ulempene for landbruksdrifta knytt til nye bustader på landbrukseigedomar, sjølv om dei etablerast i eksisterande tun, må grundig vektleggast. Me vil og påpeike at sjølv om det tidlegare vert gitt løyve til dispensasjon for bruksendring til utleigebustad, treng ikkje kommunen vidareføra denne når bustad skal rivast. Det kan til dømes vurderast om bygningen heller skal førast tilbake til eit formål som styrker landbrukseigedomen. Landbruksavdelinga i kommunen har uttalt at det ikkje er behov for hus nr 2, og det faktum at tiltakshavar fyrst ønskja å bruksendre utleigebustaden til ein bustad taler for at det ikkje finns økonomiske aspekt med denne utleigebustaden for gardsdrifta.

Me vil oppfordre kommunen til å vera tru mot eigen kommuneplan som det styringsdokumentet den er, og føre ei restriktiv praksis med alle former for bustader i LNF-områder».

Kommunens kommentar til merknad:

Kommunen er enig med Statsforvalter om at en ikke bør etablere boliger og utleieboliger i kjerneområde landbruk. I denne saken mener imidlertid kommunen at erstatningshensynet veier tungt, da det allerede er utleiebolig på eiendommen i dag. Kommunen forutsetter at boligen fortsatt vil brukes til utleiebolig, da det er

utleiebolig det er søkt om. Det er ikke tale om å bygget et nytt hus nummer 2 på eiendommen, som kommunen, i likhet med Statsforvalteren ikke anser som nødvendig. Det vises også til at kommunen tidligere har gitt avslag på søknad om to eneboliger på gbnr. 123/131, og deretter varslet avslag om bruksendring fra utleiebolig til enebolig på gbnr. 123/2. Det er i etterkant søkt kun om erstatningsbolig, og kommunen vurderer at vilkårene for dispensasjon i denne saken er oppfylt. Det vises til dispensasjonsvurderingen under. Det er klart at kommunen bør være tro mot egen kommuneplan, men i denne saken mener vi erstatningshensynet veier tungt og at en erstatningsbygning medfører få ulemper i den konkrete saken.

Vurdering av dispensasjonssøknad

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

- 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.

Kommunens LNF-kartlegging viser at området er et viktig jordbruks- og kulturlandskapsområde. Kommunens digitale markslagskart viser at jordbruksareal ikke berøres av tiltaket. Omsøkt tiltak gjelder videre et erstatningsbygg utenfor det som er markert som viktig kulturområde i kommuneplanen. Erstatningsbygget vil innebære en liten økning av areal og forskyves noe mot sør, men dette vil etter kommunens syn ikke være en stor endring i forhold til dagens situasjon. Da erstatningsbygg skal plasseres på allerede opparbeidet areal og i tilknytning til eksisterende tun vurderer kommunen at hensynene bak LNF-formålet ikke er vesentlig tilsidesatt i denne saken.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Fordelene ved å gi dispensasjon i saken er at bygningen får en mer hensiktsmessig plassering da nåværende areal er i skråning, og at utleiebolig blir oppdatert. Det er positivt at boligen plasseres i eksisterende tun, og uten en særlig økning i areal.

Ulempene med dispensasjon knytter seg til presedens og privatisering. I denne saken er eiendommen allerede bebygd med utleiebolig, noe som vil svekke ulempene knyttet til presedens og privatisering. Det er videre ingen ulemper knyttet til kulturminner, eller landbruksinteresser.

Kommunen anser fordelene klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 annet ledd er oppfylt. Dispensasjon gis på dette grunnlag.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Saken har vært på uttale hos naturforvalter i kommunen:

«Finner ikke at det er registrert noen naturverdier, fremmede arter eller annet det må tas hensyn. Har derfor ingen merknader».

Da det ikke er registrert utvalgte naturtyper, rødlista arter eller viktige områder for friluftsliv på og ved det aktuelle arealet vurderer kommunen kunnskapsgrunnlaget som godt nok (§ 8) og at det ikke er nødvendig å gjøre vurderinger etter §§ 9-12.

Veirett

Veirett er sikret med tinglyst erklæring over eiendom gbnr 123/19

Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav er ivare tatt.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

3.15.1 - Riving - alle bygg	7900	1	7900
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	15000	1	15000
3.10.1 - For bygg med én boenhet	16950	1	16950
3.10.15 - %-tillegg for rammetillatelse (lovendring gir anledning til å velge ett-trinn. Flere trinn gir merarbeid for kommunen) 20%-tillegg	7970	1	7970
Totalt gebyr å betale			47.820

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.

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, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 1807/22.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Hanna Meidell Dahle
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottaker:

Hjr Rasmussen Bygg AS	Postboks 204	4296	ÅKREHAMN
-----------------------	--------------	------	----------

Kopi til:

Marthe Svantesvold	Snikspynten 28	5545	Vormedal
Rogaland fylkeskommune	Postboks 130 Sentrum	4001	STAVANGER
Statsforvaltaren i Rogaland	Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER

Vedlegg:

Situasjonsplan

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.