



Garvik Prosjekt As
Vestheimvegen 15
4250 KOPERVIK

Dato: 05.01.2023
Dokumentnummer: 22/10074-13
Saksbehandler: Birthe Smistad

Avslag - Riving bod og nybygg enebolig med forstøtningsmur - gnr. 120 bnr. 120 - Røyksundvegen

Adresse Røyksundvegen	Gårdsnr. 120	Bruksnr. 120	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Garvik Prosjekt As Vestheimvegen 15 4250 KOPERVIK	Tiltakshaver Arne Gustavsen Kleivane 19 5538 HAUGESUND			
Type tiltak/bygning				
Riving og nybygg / bod og enebolig				

Vedtak

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 jf. § 11-6.

Søknaden gjelder riving av eksisterende bod og oppføring av nybygg enebolig.

Søknaden er avhengig av dispensasjon fra § 11-6, rettsvirkning av kommuneplan, herunder pkt. 8.1 a).

Det foreligger merknader til søknaden.

Eiendommen ligger i et område avsatt til boligbebyggelse i kommuneplan. Eiendommen er ikke innbefattet i bygge- og deleforbudet for Røyksund vest jf. pkt. 4.3. da avkjørsel ligger øst for krysset mellom Røyksundvegen 21 og 31. Men eiendommen er beliggende 0-50 m fra sjø og kommuneplanen er da klar på at bebyggelse ikke skal oppføres nærmere sjø enn 50 meter.

Det er i søknad benyttet begrep anneks om eksisterende bygning på eiendommen, men kommunen kan ikke se at eksisterende bygning er godkjent som anneks. I sakspapirer fra 1990 er dette oppført og byggemeldt som nybygg redskapsbod/uthus, og i senere tid ble det godkjent tilbygg til bod i 2015. Kommunen kan ikke se at redskapsbod er bruksendret til anneks, slik at omsøkt tiltak vil i så måte føre til en helt annen bruk enn det som fra før er godkjent på eiendommen.

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

Opplysninger om byggesaken

Arealplan

Kommuneplan : Bolig
Grad av utnyttelse : 40 %
Gesimshøyde : 8 m

Tekniske anlegg

Utslipp	: Offentlig avløpsanlegg
Vanntilknytning	: Annen privat vannforsyning, innlagt vann. Borehull på gbnr. 28/120 /tinglyst erklæring foreligger.)
Overvann	: Til terreng
Atkomst	: Til privat vei

I søknad:**Bolig**

Bebyggd grunnflate	: 185,6 m ²
Ant. etasjer	: 2
Takform/vinkel	: Flatt
Gesimshøyde	: 5,7 m
Grad av utnyttelse	: 31 %

Bod som rives

Bebyggd grunnflate	: 51,6 m ²
--------------------	-----------------------

Avstand

Nabogrense	: 2,7 m
Nærmeste bygning	: 18,4 m
Kotehøyde	: + 2,85moh
Veimidte	: 6,1m

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.

NabomerknaderGbnr 120/114

Merknad vil ikke bli gjengitt i vedtak da den er unntatt offentlighet.

Ansvarlig søkers kommentarer

«Denne boligen holder 4 meter til eiendommen 120/114, uenigheter mellom Smedvig(120/114) og andre eiere av 120/120 vedkommer ikke denne byggesaken slik vi ser det. Når det gjelder veien foreligger det en undertegnet og tinglyst rett. At bygninger på tomten er ulovlig oppsatt kjenner ikke vi til. Når det gjelder byggestopp er dette kommentert i annet vedlegg, byggestopp gjelder Røyksund vest, dette er ikke Røyksund vest (se eget vedlegg). Det meste i denne merknaden er historisk og er ikke relevant for denne saken.»

Uttalelser fra andre myndigheter og sektorerRogaland fylkeskommune har hatt saken til uttale:

«Fylkesdirektøren viser til søknad om riving av anneks og nybygg av einebustad på gnr 120 bnr 120 i Karmøy kommune. Eieendommen er vist som bustad i kommuneplan og det vert søkt om dispensasjon frå kommuneplan pkt. 8.1 a).

Fylkesdirektøren, ved seksjon for kulturarv, har vurdert søknaden som sektormyndigheit innanfor kulturminnevern.

Ut frå vurderingar av kart og flyfoto og søk i kulturminnedatabasar, kan vi ikkje sjå at det omsøkte tiltaket vil komme i konflikt med automatisk freda kulturminne. Dette er kulturminne som er freda i medhald av Kulturminnelovens § 4.

Vi har på den bakgrunn ingen merknader til søknaden eller til eit eventuelt vidare fysisk tiltak.»

Statsforvalteren i Rogaland har hatt saken til uttale:

«Det eksisterende annekset er plassert 15 meter fra sjøen og den omsøkte eneboligen skal plasseres 4,2 meter fra sjøen. Det er vidare ikke tale om et erstatningsbygg, da det er tale om å tilføre tomten noe nytt. Selv om et annekset har mistet sin «betydning» ved å bli fradelt en annen eiendom, gir ikke dette en rett til å bygge noe annet som en erstatning for annekset. Dersom annekset ikke lengre har en verdi for eier, er det en mulighet å rive bygget.

Hele eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjø. Her skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. plan- og bygningsloven § 1-8. De hensyn som ligger til grunn for fastsetting av byggegrense mot sjø i kommuneplanen, og de hensyn som ligger til grunn for forbudet etter pbl § 1-8, vil etter vår vurdering i det vesentlige være sammenfallende.

Størrelsen på den omsøkte boligen er i tråd med de størrelsesbegrensningene som er gitt i kommuneplanen for tiltak som ikke krever utarbeiding av reguleringsplan. Vi vil imidlertid bemerke at kommunen har strenge retningslinjer for bygging i strandsonen hvor eiendommen er plassert 50- 100 meter fra sjø, jf. kommuneplanens 1.2. Her er det gitt krav om at det utarbeides en detaljplan før tiltak på eiendommen kan finne sted. Dette taler for at kommunen ikke bør ha en mer lempelig praksis for bygging i strandsonen for eiendommer plassert mindre enn 50 meter fra sjø.

De vedlagte tegningene viser at det skal gjøres store inngrep i terrenget for å tilpasse den tiltenkte eneboligen. Det vil derfor medføre store inngrep i landskapet å bygge den omsøkte boligen. Boligen vil være godt synlig fra sjøen grunnet sin utforming og størrelse. Boligen vil videre bidra til ytterligere nedbygging av landskapet i strandsonen.

Vi kan videre ikke se at det i kommunens oversendelse eller i søknaden er tatt stilling til stormflorisikoen for eiendommen og en eventuell bolig. Ettersom eiendommen ligger i et område som er utsatt for stormflo må dette undersøkes nærmere før kommunen kan innvilge en dispensasjonssøknad.

Konklusjon

Statsforvalteren fraråder at det blir gitt dispensasjon til å bygge en enebolig på eiendommen.»

Dispensasjoner

Tiltaket er i strid med kommuneplan pkt. 8.1 a) 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:

«Det søkes dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse punkt 8.1

Det er på eiendommen i dag ett annekset med tilhørende kai/brygge og en steinfylling/molo i nord østre del av eiendommen. Fra steinfyllingen og nord vestover er det satt opp en mur i nabogrensa som stopper noen meter forbi eksisterende annekset.

Eiendommen er i dag bebygd med ett annekset og naboeiendommene er bebygd med eneboliger, næringsbygg, brygger og naust med nærhet til sjø. Annekset som står på eiendommen i dag, er ikke egnet til bolig og tiltakshaver vil derfor oppføre ny bolig på eiendommen.

Eiendommen er uregulert, men ligger i et område avsatt til boligbebyggelse i kommune planens arealdel 2014-2023.

Avstand til sjø fra bolig er 4,2 m. Omsøkt tiltak ligger innenfor 50 metersbeltet langs sjø og krever derfor dispensasjon fra kommuneplanens punkt 8.1.

Det er i dag bebyggelse innenfor 50 meter fra sjø langs strandsonen i området, ny bolig er innenfor kommuneplanens krav om 40 % utnyttelse av tomten.

Vi ser ikke at tiltaket kommer i vesentlig konflikt med hensynene bak bestemmelsen, eller andre interesser.

Mener fordelene er klart større enn ulempene og at vilkårene for å gi dispensasjon fra kommuneplanens punkt 8.1 er til stede.»

Kommunens begrunnelse for å **ikke** gi dispensasjon fra kommuneplan pkt. 8.1 a)

Hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt

Hensyn bak bestemmelsen i kommuneplan pkt. 8.1 a) tilsvarer i all hovedsak begrunnelsen bak byggeforbud i strandsonen. Dette betyr at det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Disse hensynene skal ikke bli skadelidende om dispensasjon gis.

Omsøkt nybygg vil føre til en mer omfattende bruk av eiendommen enn eksisterende bod, og i så måte også endre eiendommens karakter fullstendig. Det er ikke noe naturmangfold som vil bli spesielt berørt, men likevel slik at de hensyn som ligger i byggeforbudet som følger av kommuneplan pkt. 8.1 a) vil bli vesentlig tilsidesatt. Landskapet vil bli totalt forandret samtidig som friluftsliv og andre allmenne interesser vil bli tilsidesatt.

Kommuneplanen har gjort det ganske klart ut fra ordlyden at ny bebyggelse ikke skal oppføres nærmere sjø enn 50 m, jf. pkt. 8.1 a). Dette kan virke unaturlig med tanke på at område er avsatt til boligbebyggelse, men kommuneplan er ikke tilstrekkelig detaljert til at bolig på denne eiendommen har vært tiltenkt. Dette begrunnes med nettopp pkt. 8.1 a) og videre at man for eiendommer beliggende mellom 50-100 m krever detaljregulering. En naturlig forståelse av dette er at man skal være desto mer streng for de eiendommer som ligger 0-50 m fra sjøen slik Statsforvalteren også påpeker.

På bakgrunn av dette mener kommunen at hensynet bak pkt. 8.1 a) vil bli vesentlig tilsidesatt.

Det andre vilkåret knyttet til fordeler og ulemper vil ikke bli vurdert så lenge det første vilkåret ikke er oppfylt.

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

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

3.12.2-2022 - 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
3.15.1-2022 - Riving - alle bygg	7900	1	7900
3.10.1 - For bygg med én boenhet	16900	1	16900
Totalt gebyr å betale	39800		

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. 026/23.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Birthe Smistad
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Arne Gustavsen	Kleivane 19	5538	HAUGESUND
Elisabeth Maria Holthe-Smedsvig	Røyksundvegen 28	5546	Røyksund
Rogaland fylkeskommune	Postboks 130 Sentrum	4001	STAVANGER
Statsforvaltaren i Rogaland	Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER
Trond Smedsvig	Røyksundvegen 28	5546	Røyksund

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.