



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
026/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	21.03.2023

Gnr. 120, bnr. 120 - vedtak i klagesak - Riving bod og nybygg enebolig med forstøtningsmurer - Røyksundvegen

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk opprettholder vedtak i delegert sak nr. 26/23.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 21.03.2023:

Behandling:

Forslag til vedtak i sak HTM 26/23. 120/120 Røyksundveien. Riving bod og nybygg enebolig., foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista

Saken utsettes for befarung.

Haglands utsettelsesforslag vedtatt med 5 stemmer mot 4 (Ap 1, KrF 1, Sp 1, Vikshåland, MDG 1).

HTM- 026/23 Vedtak:

Saken utsettes for befarung.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 26/23 ble det gitt avslag på søknad om riving av bod og oppføring av enebolig med forstøtningsmurer. Vedtaket ble påklaget av ansvarlig søker i brev datert 25.01.2023.

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.

Klagen

I klagen fremkommer det i hovedsak følgende:

«Det er viktig å understreke at eiendommen ligger i et område som er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. I tillegg er området rundt sundet allerede godt utbygd med boligbebyggelse, og har vært det i lang tid. Vi kan derfor ikke se at landskapet eller området vil endres vesentlig som følge av at det oppføres en bolig på eiendommen. Heller ikke eiendommens karakter vil endres vesentlig. Det står

allerede bebyggelse på eiendommen i dag, og omsøkt tiltak vil bygges i tråd med kommuneplanens krav om tomteutnyttelse og høyde. Eiendommen vil etter vårt syn ikke skille seg ut sammenlignet med andre eiendommer i området.

Tiltaket er ikke noen trussel for naturmangfoldet, slik administrasjonen har lagt til grunn. Vi

kan heller ikke se at hensynet til «friluftsliv og andre allmenne interesser» blir vesentlig tilsidesatt. Eiendommen ligger mellom flere eneboliger, og begrensninger ikke allmennhetens ferdselsrett i området sammenlignet med hva det er i dag. Tiltaket vil derfor ikke påvirke øvrige innbyggere i Røyksund med hensyn til adgang på områder for friluftsliv.

Vi nevner også at kommunen allerede har gitt tillatelse til å skille ut eiendommen fra naboeiendommen. Eiendommen er blitt brukt som en selvstendig eiendom, uavhengig av naboeiendommen, i en årrekke. I den forlengelse er det naturlig og fornuftig å utnytte eiendommen til boligformål.

Vi mener derfor at avslag på søknaden er gitt på feil grunnlag, og ber om at vedtaket omgjøres.»

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Nabomerknad

Det foreligger nabomerknad fra gnr./bnr. 120/114 til omsøkt tiltak. Nabomerknaden gjengis ikke

da den er unntatt offentlighet.

Ansvarlig søkers kommentar til merknaden

«Denne boligen holder 4 meter til eiendommen 120/114, uenigheter mellom 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.»

Uttaler fra sektormyndigheter

Rogaland 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:

«Det eksisterende annekset er plassert 15 meter fra sjøen og den omsøkte eneboligen skal plasseres 4,2 meter

fra sjøen. Det er videre ikke tale om et erstatningsbygg, da det er tale om å tilføre tomten noe nytt. Selv om et

anneks 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 lenger 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.»

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.

Vurdering

Riving av bod og oppføring av enebolig med forstøtningsmurer er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 første ledd bokstav a) og e), jf. § 20-2. Eiendommen er uregulert og ligger i et område som er avsatt til bolig i kommuneplanen. I boligområder i kommuneplanen gjelder følgende bestemmelse, pkt. 8.1 a):

«Bebyggelse med tilhørende innhegning kan ikke oppføres nærmere sjø enn 50 meter. Areal for nye boligtomter kan ikke fradeles nærmere enn 50 meter fra sjø.»

Omsøkt bolig ligger ca. 4 meter fra sjøen, og er dermed avhengig av en dispensasjon fra pkt. 8.1 a).

I klagen vises det til at landskapet eller området ikke endres vesentlig ved oppføring av bolig, samt at hensyn bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

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, eller regionale eller nasjonale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene være klart større enn ulempene.

Det må først vurderes om hensyn bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Hensyn bak bestemmelsen i kommuneplan pkt. 8.1 a) tilsvarer i all hovedsak begrunnelsen bak byggeforbud i

strandsonen. Det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Bestemmelsen er utformet med tanke på å verne de frilufts- og naturverninteressene som gjør seg gjeldende i disse områdene. Dette innebærer å ivareta landskapet, minimere inngrep, beholde allmennhetens

ferdselsmuligheter, ivareta muligheten for fremtidige generasjoner å oppleve en naturlig og åpen strandsone, minimere privatiseringen og nedbyggingen av strandsonen og ivareta visuelle og landskapsmessige kvaliteter.

Omsøkt nybygg vil endre eiendommens karakter fullstendig, da boligen beslaglegger en mye større del av eiendommen enn eksisterende bod, samt at boligen vil ligge nærmere sjøen. Boligen er plassert kun 4 m fra sjøen, og vil utvilsomt føre til mer privatisering enn dagens situasjon, noe som vil ha innvirkning på viktige hensyn som friluftsliv og allmennhetens ferdsel i området. Omsøkt tiltak medfører også store inngrep i terrenget for å tilpasse boligen, og boligen vil være godt synlig fra sjøen grunnet sin utforming og størrelse. Landskapshensyn vil dermed også 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 området 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.

Kommunen viser videre til at i «*de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen*» er Karmøy karakterisert som et område der presset på arealene er stort (sone 2). I retningslinjene går det frem at byggeforbudet som hovedregel skal praktiseres strengt og dispensasjoner unngås i slike områder.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering anses hensyn bak bestemmelsen å bli vesentlig tilsidesatt, jf. pbl. § 19-2.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som skulle tilsi at vedtak i delegert sak nr. 26/23 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Klage på avslag på søknad om dispensasjon

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

Røyksundvegen

Situasjonsplan

Gnr. 120, bnr. 120 - Supplering av søknad

Tolkning av rekkefølgekrav for utbygging i Røyksund vest

Avstandserklæring forstøtningsmur

Kommentar til varsel om avslag

Svar på nabomerknad

Gnr. 120, bnr. 120 - Uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland

Gnr. 120, bnr. 120 - Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune

Gnr. 120, bnr. 120 - Røyksundvegen - Søknad om riving anneks og nybygg enebolig med forstøtningsmurer

Avstandserklæring fra gnr/bnr 120/28

Dispensasjonssøknad - nærhet sjø

Nabovarsel

Nabovarsel

Kvittering for nabovarsel

Kvittering for nabovarsel

Arealberegning

Bilde av anneks.

Tegning perspektiv

Tegning Fasader

Plantegning

Tegning Perspektiv med nabobebyggelse

Tegning Snitt

Terrengprofil SV og NV

Terrengprofil SØ og NØ

Erklæring om ansvarsrett -PRO-PRO Garvik Prosjekt AS.

Erklæring borehull - vann_veg_snu plass

Erklæring borehull - vann_veg_snu plass

Erklæring om rivnig fra banken

Bilde av annek

Gjennomføringsplan