

Tilsvar på klage fra Statsforvalteren i Rogaland

Sak: 21/11645

Eiendom: Gnr. 106 bnr. 78 – Fosnanesvegen 71, 5546 Røyksund
Reguleringsplan: Ikke regulert
Kommuneplan: LNF

Vi viser til Karmøy kommunes melding om at Statsforvalteren i Rogaland har klaget på tillatelsen om to hagestuer og levegg, datert 04.02.2022.

Statsforvalteren viser til sin opprinnelige uttale, og har noen supplerende merknader. På vegne av tiltakshaver Lene Østensen komme med et tilsvar til klagen. Uttalelsen som Statsforvalteren viser til anser vi som besvart i vårt tilsvar til varsel om avslag. Tilleggsmerknadene i klagen vil vi gjerne komme med noen kommentarer til.

Første strekpunkt - Landskapshensyn

Statsforvalteren gjentar i første strekpunkt at eiendommen har en eksponert plassering på et høydedrag over Vollsvika, og at dette vil forsterke «...de negative landskapsvirkningene i strandsonen i området.»

Argumentene til Statsforvalteren har vi allerede besvart i redegjørelsen vår til varselet om avslag. Der dokumenterte vi både skriftlig og ved bruk av bilder, hvor lite tiltaket faktisk vil påvirke landskapshensynet. Vi mener tilleggsmerknaden ikke bidrar til noen ny informasjon i saken.

Andre strekpunkt – Kommuneplanens LNF-bestemmelse

Statsforvalteren viser her til evt. presedensfare ved å godkjenne tiltak utover kommuneplanens rammer for tillatt bebyggelse på boligeiendommer i LNF.

Vi vil bemerke at ifølge veiledning til grad av utnyttning så er hensikten med å regulere utnyttelsesgrad «... å regulere bygningers volum over terreng og bygningers totale areal sett i forhold til behovet for uteoppholdsareal, belastning på infrastruktur og forholdet til omgivelsene.»

Tiltaket som er gitt tillatelse til er tilleggsfunksjoner til boligen, som er klart underordnet hovedbygget. Høyde og volum er vesentlig å ta i betraktning i en vurdering av avviket fra tillatt utnyttelse. Hagestuen vil derfor ikke ha samme påvirkning på hensynene bak utnyttelsesgraden som et hovedhus, og da etter vår vurdering heller ikke medføre vesentlige ulemper for LNF-hensyn eller strandsonehensyn.

Hagestuene og prosjektet er tilpasset denne tomten med de forutsetningene som de bygde og naturlige omgivelsen gir. På en annen tomt med andre forutsetninger så ville selvsagt tiltaket hatt en annen effekt på landskapshensyn eller andre hensyn som byggeforbudet langs sjøen skal ivareta. Det blir derfor etter vårt syn, litt søkt å vise til at tiltaket kan medføre presedens.

Her vil vi også understreke at det har vært en lang forvaltningspraksis for å godkjenne mindre tiltak på eksisterende bebygde boligeiendommer i LNF- områder, forutsatt at tiltakene er underordnet hovedbygget og ikke kommer nærmere sjøen enn eksisterende bebyggelse på tomten. Omsøkt tiltak er i tråd med denne praksisen og dette understøtter også at tiltaket ikke vil føre til ytterligere presedens.

Oppsummering

Vi synes ikke at Statsforvalteren kommer med ny informasjon som skal gi grunnlag for å endre tillatelsen som er gitt. De vesentlige punktene som påpekes, er slik vi ser det allerede vurdert og redegjort for.

For oss fremstår klagen som et påskudd for å henstille kommunen til å revurdere rammene for utbygging i LNF-områder og innenfor 100-metersbeltet. Om det er noe som bør gjøres eller ikke, får være opp til kommunen og Statsforvalteren. Vi håper bare ikke at det er dette som er den egentlige grunnen til klagen og at det er tiltakshaver som må ta følgene.

Med vennlig hilsen
Kvala Arkitekter

Hein Tangen
Hein Tangen