



Rogaland fylkeskommune

Dato: 20.07.2022

Postboks 130 Sentrum

Dokumentnummer: 22/6607-3

4001 STAVANGER

Deres referanse:

Saksbehandler: Oddbjørn Skogøy Halvorsen

## Oversender søknad til uttalelse - Nybygg fritidsbolig - gnr. 52, bnr. 15 - Austre Karmøyveg 755

Tiltak: Nybygg fritidsbolig  
Byggested: Gbnr: 52/15 Austre Karmøyveg 755  
Tiltakshaver: Terje Håland  
Ansvarlig søker: Wilhelmsen Arkitektur

### Informasjon om tiltaket

Tiltaket gjelder riving av eksisterende fritidsbolig og anneks og oppføring av nybygg fritidsbolig.

- **Planstatus og arealanvendelse:**  
Kommuneplanens arealdel: LNF
- **Søknad om dispensasjon fra:**  
LNF-formål

### Historikk

29.4.2021 ble det gitt rammetillatelse og dispensasjon fra LNF-formål for oppføring av nybygg fritidsbolig på eiendommen. Tiltakshaver ønsker ikke å gå videre med dette tiltaket og har sendt inn ny søknad om fritidsbolig og dispensasjon fra LNF-formålet. I rammetillatelse med dato 29.4.2021 ble det vurdert at tiltaket var avhengig av dispensasjon. Fritidsboligen er i samsvar med kommuneplanens bestemmelser pkt 8.2.

På eiendommen er det også registrert et redskapshus/traktorgarasje på 70 m<sup>2</sup> som ifølge søker er oppført for å ivareta drift av eiendom og husdyr.

### Tiltakshavers begrunnelse

#### «Bakgrunn:

*Det er en gyldig rammetillatelse for rivning og oppføring av nye fritidsbolig med dispensasjon på tomten. Gitt 29.04.2021.*

*Det ble søkt om endringssøknad av denne 07.04.2022. Det kom ingen nabo merknader.*

*Tegninger og prosjekt er identisk med det som nå omsøkes.*

*Kommunen er uenig i at det å beholde samme bebygd areal, men å tegne om plan og fasade og flytte prosjektet en mindre avstand kan defineres som en endring søknad av gitt dispensasjon. Kommunen ber om ny søknad.*

#### **Derav denne nye dispensasjon søknaden.**

*Bakgrunnen for at vi mente dette var en endring søknad var at de to ulike varianten ikke er vesentlig endring i hvordan de påvirker offentligheten eller det store landskaps bilde, selv om prosjektene*

unektlig ikke er like. Vi kan ikke se noen nye ulemper som denne nye søknaden medføre kontra den dispensasjon som er gitt og er gjelden for tomten.

#### **Vi presisere:**

Ny søknad utvidere ikke bebygd areal utover det som er godkjent i eksisterende tillatelse.

Ny søknad har topp tak kote som er lavere enn innvilget søknad

NY søknad kaster ikke skygge eller lager innsyn av negativ effekt til naboer, og ikke mer enn allerede innvilget søknad.

#### **Beskrivelse av prosjektet:**

Det er en godkjenning av utslippstillatelse på eiendommen, godkjent 27.09.2019. Saksnummer: 19/5515-2. Arkiv kode: GNR 51/15. Denne ønskes videreført i endring søknaden.

Presisere at omsøkt tiltak i likehet med godkjent tiltak er:

- Bebygd areal 100 m2 bebygd areal / 0,13% av eiendommen.
- Høyde opptil 6,0 meter over terreng.»

#### **Kjente kulturminner:**

Det er registrert et kulturminne med ID 44425 ca. 60 meter fra tiltaket.

#### **Naturmangfold**

Det er ikke registrert naturverdier i umiddelbar nærhet til tiltaket. Ut fra naturmangfoldloven §8 om kunnskapsgrunnlag vurderes dette til å være godt nok i forhold til tiltakets størrelse.

#### **Vurdering av dispensasjonssøknad**

Erstatningsbygg er vurdert å være avhengig av dispensasjon fra formål LNF. Viser her til pkt 3. i kommuneplanens arealdel: **Retningslinjer ved behandling av dispensasjon ved fornying, gjenoppbygging eller nybygg for fritidsformål i LNF-område (hytter, naust brygger).**

pkt. 8.2 og 8.4 skal være retningsgivende ved dispensasjonsbehandling.

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

- Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse 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:

Det generelle hensyn bak at et område avsettes til LNF-formål er å sikre at slike arealer benyttes til bygge- og anleggsvirksomhet som har direkte tilknytning til stedbunden næring, og at arealer som ikke benyttes til dette skal bevares som natur- og friluftsområder. Hensynet bak bebygde fritidseiendommer i LNF er at allerede bebygde eiendommer skal kunne benyttes som før, og utnyttes som en fritidseiendom innenfor gitte bestemmelser. Gjeldende eiendommen er bebygd, og anses som en eksisterende fritidseiendom i LNF. Ny fritidsbolig flyttes bort fra eksisterende tun og adkomstvei, men bruken av eiendommen som fritidseiendom anses videreført i samsvar med bestemmelsene i kommuneplanen. Tiltaket berører ikke dyrka mark, og jordbruksarealer vil ikke gå tapt som følge av omsøkte tiltak. Arealet er klassifisert som åpen fastmark.

Hensynet bak bestemmelsen anses ikke vesentlig tilsidesatt.

### Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Omsøkt tiltak berører ikke dyrka mark, og det er ikke registrert spesielle naturressurser på arealet. Med omsøkt tiltak vil tiltakshaver få en fritidsbolig som tilfredsstillende behov og tekniske krav. Tiltaket er i samsvar med kommuneplanens bestemmelse for fritidsbolig, og anses derfor ikke å medføre særlig presedens ettersom eksisterende fritidsbolig rives.

Det anses som en ulempe at erstatningsbygg flyttes lenger unna eksisterende tun og adkomstvei. Etablering av veg og parkeringsplass vil være søknadspliktig.

Videre foreligger det utslippstillatelse for 2 PE. Kommune vil stille krav om ny utslippstillatelse ettersom tiltaket legger opp til en vesentlig økt bruk. I sum vil tiltaket medføre større belastning på natur, landskap og miljø enn det som hadde vært nødvendig dersom tiltaket ble plassert i tilknytning til eksisterende tun/bebyggelse.

Kommunen vurderer at tiltaket hovedsakelig vil være en videreføring av dagens bruk som fritidseiendom. Gjeldende eiendommen er bebygd, og anses som en eksisterende fritidseiendom i LNF. Kommunen sin foreløpige vurdering er at fordelene er større enn ulempene, men vi avventer svar fra øvrige myndigheter før vi tar en endelig konklusjon.

### **Har du innspill?**

Før kommunen behandler saken videre, ber vi om deres uttalelse. Frist er satt til 17.08.2022.

Vedlagt følger kopi av søknad med vedlegg.

### **Har du spørsmål?**

Ta kontakt om dere har spørsmål i saken.

Med hilsen

Oddbjørn Skogøy Halvorsen

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

### **Vedlegg:**

Gnr. 52, bnr. 15 - Supplering av søknad

Situasjonsplan 2

Situasjonsplan 1

Tegning - Fasade - SørVest

Perspektiv 1

Tegning - Fasade NordØst

Tegning- Fasade Nord-Vest

Tegning - Fasade Sør-Øst

Perspektiv 2

Perspektiv 3

**Vedlegg:**

Tegning - Sokkelplan

Tegning - Overplan

Tegning - Hovedplan

Tegning - BRA - BYA

Følg brev

Vedleggsopplysninger

Søknad om rammetillatelse

Rammegodkjennelse