



Rogaland fylkeskommune

Dato: 04.10.2022

Postboks 130 Sentrum

Dokumentnummer: 22/5527-6

4001 STAVANGER

Deres referanse:

Saksbehandler: Hanna Meidell Dahle

## Oversender søknad til uttalelse - Riving og oppføring av utleiebolig med garasje - gnr. 123, bnr. 2 - Snikvegen 105

Tiltak: Riving enebolig  
Byggested: Gbnr: 123/2 Snikvegen 105  
Tiltakshaver: Bjørn Selle  
Ansvarlig søker: Hjr Rasmussen Bygg AS

Karmøy kommune har mottatt rammesøknad om riving av eksisterende utleiebolig og oppføring av ny utleiebolig med garasje.

### Historikk:

Tiltakshaver søkte opprinnelig om riving av eksisterende bygning og oppføring av ny bygning, i tillegg til bruksendring fra vandre-/feriehjem til bolig.

Det viste seg imidlertid at bygningen var godkjent som utleiebolig og ikke som vandre-/feriehjem som det står i matrikkelen. Godkjent bruksendring er vedlagt.

På bakgrunn av negativ innstilling til bruksendring fra kommunens landbruksavdeling ble søknaden endret fra bruksendring til videreføring av eksisterende bygningstype som er utleiebolig.

### **Informasjon om tiltaket**

Tiltaket gjelder riving av eksisterende utleiebolig og oppføring av ny utleiebolig med garasje.

Omsøkte tiltak ligger i LNF-område i gjeldende kommuneplan.

### **Søknad om dispensasjon fra:**

Omsøkt tiltak er avhengig av dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel.

### Tiltakshavers begrunnelse for dispensasjon:

*«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».*

## Kjente kulturminner

Det er ikke registrert kjente kulturminner på eiendommen.

## Naturmangfold:

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».*

## Landbruksfaglig vurdering:

Saken har vært på uttale hos kommunens landbruksavdeling.

Landbruksavdelingens opprinnelige uttale er vedlagt. I uttalen fraråder landbruksavdelingen bruksendring til enebolig på bakgrunn av at det ikke er landbruksmessig behov for bolig 2 på eiendommen.

Etter at varsel om avslag ble sendt til tiltakshaver (se vedlegg) har tiltakshaver fjernet søknad om bruksendring, og ønsker å videreføre eksisterende godkjent bruk som er utleiebolig. Det er derfor innhentet ny uttale fra landbruksavdelingen:

*«Så lenge bruken er den samme som før, og de ikke søker om bruksendring, har ikke landbruksavdelingen noen innvendinger».*

## Kommunens vurdering av om dispensasjon bør gis:

Omsøkt tiltak er i strid med LNF-formålet i kommuneplanens arealdel og derfor avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Kommunen kan etter pbl. § 19-2 første ledd gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Dispensasjon kan ikke gis dersom «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt». I tillegg skal «[f]ordelene ved å gi dispensasjon [...] være klart større enn ulempene».

### 1. Hensynet bak LNF-formålet

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.

### 2. Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

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 bebygget 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.

## Har du innspill?

Før kommunen behandler saken videre, ber vi om deres uttalelse. Frist er satt til 01.11.2022.

Vedlagt følger kopi av søknad med vedlegg.

### **Har du spørsmål?**

Ta kontakt om dere har spørsmål i saken.

Med hilsen

Hanna Meidell Dahle  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

### **Vedlegg:**

Gnr. 123, bnr. 2 - Vedrørende byggesak og dispensasjon

Gnr. 123, bnr. 2 - Varsel om avslag på søknad - Riving og oppføring av enebolig med garasje - Snikvegen 105

Gnr. 123, bnr. 2, Riving og oppføring av enebolig med garasje - landbruksfaglig uttalelse

Gnr. 123, bnr. 2 - Riving og oppføring av enebolig med garasje - Snikvegen 105

Tinglyst veirett

Svar på nabovarsel - Marthe Svantesvold - Merknad

Situasjonsplan

Tegning - Fasade vest og sør

Tegning - Fasade øst og nord

Tegning - Plan 2.etg

Tegning - Plan 1.etg og snitt

Følg brev

1\_PDFsam\_oid229sid22241did29985037v1 (1)