



Rogaland fylkeskommune

Dato: 14.10.2022

Postboks 130 Sentrum

Dokumentnummer: 20/25760-7

4001 STAVANGER

Deres referanse:

Saksbehandler: Ingvill Granodd

Oversender søknad til uttalelse - Bruksendring fra kontorbygning til fritidsbolig med naustdel - gnr. 11, bnr. 46 - Mannesvegen

Tiltak: Bruksendring fra kontorbygning til fritidsbolig med naustdel
Byggested: Gbnr: 11/46 Mannesvegen
Tiltakshaver: Leiv Åge Ånensen
Ansvarlig søker: Kvala Arkitekter AS

Informasjon om tiltaket

Tiltaket gjelder bruksendring fra kontorbygning til fritidsbolig. Omsøkte tiltak ligger i «blandet formål»-område i gjeldende kommuneplan. Områder for blandet formål har ikke bestemmelser om byggegrense mot sjø, så plan- og bygningsloven § 1-8 gjelder her. Det søkes om dispensasjon fra forbudet mot tiltak i 100m-beltet.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Tiltaket gjelder bruksendring og det er derfor ikke nødvendig med vurdering etter naturmangfoldsloven.

Avkjørsel til fylkesveg

Det foreligger tillatelse av 22.09.2020 til endret bruk av avkjørsel til fylkesveg.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med byggeforbud langs sjø, 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.

Søkers begrunnelse

«Omsøkt tiltak er bruksendring av deler av eksisterende bygning.

Området er lagt ut som utbyggingsområde i gjeldende kommuneplan med blandet formål- kombinert bebyggelse og anlegg.

Det er allerede etablert bebyggelse i området og på motsatt side av vågen er området avsatt til industri.

Hensynet til strandsonen vil allerede være tilsidesatt av gjeldende plangrunnlag og man legger til grunn at en bruksendring ikke vil endre forholdet eller begrense tilgangen til strandsonen utover dagens situasjon.»

Kommunens begrunnelse for å gi dispensasjon fra ferdsels-formål i kommuneplanen:

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

I strandsonen skal det etter pbl. § 1-8 første ledd tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Disse hensynene skal ikke bli skadelidende om dispensasjon gis.

Strandsonen er definert som område av nasjonal verdi. Karmøy kommune er blant de kystkommuner i Rogaland med stort press på arealene.

Kommuneplanens formål er blandet formål – naust, bolig, fritidsbolig, kontor.

Bygningen ble tillatt bruksendret til kontor i 2004. Nå søkes hovedetasje og loftsetasje bruksendret til fritidsbolig.

Området sør for denne eiendommen og vest for vegen har blitt bebyggt med kaier, diverse sjøhus og næringsbygg og en bolig. Det er ikke registrert særskilte naturverdier her. Bruksendringen endrer ikke forholdene på stedet, hverken for ferdsel, fiske, natur eller friluftsliv. Stedet er ikke tilgjengelig for allmennheten, på grunn av planens «stripe»-formål langs sjøen. Tiltaket vil ikke sette hensynet bak bestemmelsen ytterligere til side her og dispensasjon kan derfor gis.

Fordelene ved å gi dispensasjon er større enn ulempene

Fordelene for grunneier er at han kan benytte eiendommen til fritidsbolig. Ulempene for omgivelsene kan være at uteområdet på eiendommen vil bli brukt mer/på en annen måte. Dette gjelder imidlertid en veldig smal stripe nord og vest for bygningen, der det i dag ikke er tilgjengelig for allmennheten. Fordelene er større enn ulempene og dispensasjon kan derfor gis.

Har du innspill?

Før kommunen behandler saken videre, ber vi om deres uttalelse. Frist er satt til 11.11.2022.

Vedlagt følger kopi av søknad med vedlegg.

Har du spørsmål?

Ta kontakt om dere har spørsmål i saken.

Med hilsen

Ingvill Granodd
ingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

11-46oversikt

11-46kommplan

Situasjonskart_rev-1

TegningEksisterendeFasade_E4-Fasade_nordvest_nordøst.pdf

TegningEksisterendeFasade_E5-Fasade_sørøst.pdf

TegningEksisterendePlan_E1-Plan_1-etasje_og_loft_Eksisterende.pdf

TEGN_TegningNyPlan_E2-Plan_1-etasje_og_loft_Fremtidig.pdf

TEGN_TegningNyttSnitt_E3-Plan_u-etasje_og_snitt.pdf

RedegjoerelseSkredOgFlom_F1_Redegjorelse-flomsikring.pdf

AvkjoeringstillatelseVegmyndighet_I1_Tillatelse-avkjørsel_ROGFK_Sak_2020-62054.pdf

