



Statsforvaltaren i Rogaland

Dato: 27.10.2022

Postboks 59 Sentrum

Dokumentnummer: 22/7513-2

4001 STAVANGER

Deres referanse:

Saksbehandler: Karl Inge Stumo

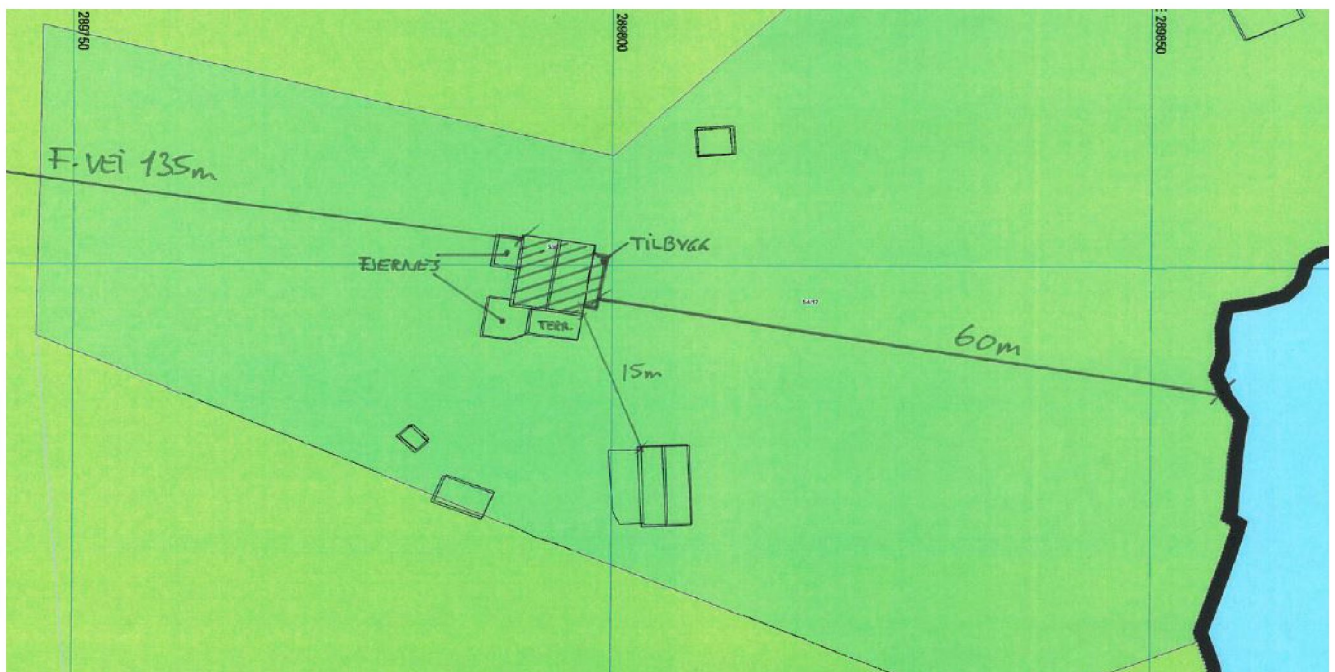
Oversender søknad til uttalelse - Tilbygg og nytt tak på eksisterende hytte - gnr. 54, bnr. 17 - Austre Karmøyveg 536

Tiltak: Tilbygg og nytt tak på eksisterende hytte
Byggested: Gbnr: 54/17 Austre Karmøyveg 536
Tiltakshaver: Odd William Urbye
Ansvarlig søker: Bygg-Start As

Karmøy kommune har mottatt søknad om endring fasade/tilbygg fritidsbolig.

Informasjon om tiltaket

Omsøkte tiltak ligger i LNF-område i gjeldende kommuneplan og er avhengig av dispensasjon fra formål LNF og Pbl §1-8.



Dispensasjon:

Dispensasjonene vurderes samlet da de i stor grad skal ivareta de samme hensyn.

Søkers begrunnelse:

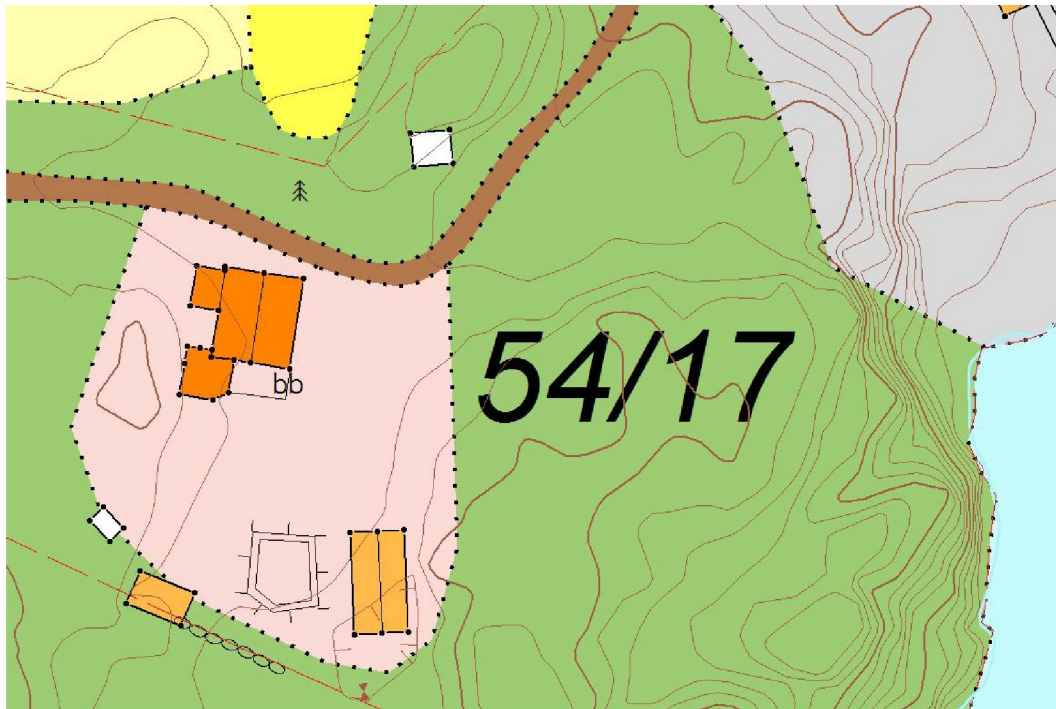
Eiendommen med eksisterende hytte har vært i familien over lengre tid og nå er det en ny generasjon som ønsker å ta eiendommen i bruk. Siden hytta har en viss alder vil det være nødvendig med en rehabilitering for å sikre at den ikke vil få vann og råteskader. Arbeider og kostnader med dette vil det måtte vurderes opp mot ønske om noe mer bruksareal. Dagens BYA vil det ikke bli endring på, men et tidligere tilbygg i vest vil bli revet og nytt tilbygg mot øst søkes med samme areal. Samt idig som at tak må totalrenoveres så søkes det om en økning av mønehøyde slik at loftsareal kan bli et kjærkomment nytt bruksareal.

Hytta vil ikke få noe utvidet BYA som kun er på 47,4m² og nytt t Bra vil bli på 69,9m². Ved et Bra på under 70m² så vil hytta defineres som mindre og ikke ha TEK krav vedr. oppbygging. Mønehøyde er på maks 6m og har et BYA som er godt innenfor bestemmelser i kommuneplan for hytte i 100m belte mot sjø. Mao så er hytta innenfor satte bestemmelser i kommuneplan, men siden eiendommen ligger i LNF område og i 100m belte til sjø har kommunen et vilkår om dispensasjonssøknad i tiltaket. Hvor hytta er plassert på eiendommen så er den lite synlig fra sjø siden den ligger i en senket flate bak fjell/berg 60 m fra sjøsiden i øst. Hytta ligger også slik at den ikke påvirker fri ferdsel i området da det er en god avstand til sjø. Den ligger i tillegg delvis inne i et mindre skogholt og lite synlig fra sideliggende LNF arealer. Samt idig ved dette tiltaket så vil omliggende mindre tiltak bli ryddet opp i. Blant annet at pergola ved hytta skal fjernes. På denne måten vil eiendommen bli mer tilpasset området rundt. Eiendommen har vært brukt til dette formål i flere tiår og det har ikke vært konflikter vedr. LNF drift eller natur/friluftsliv.

Med søkt tiltak så håper vi at kommunen ser at vi har vist moderasjon og forståelse for bestemmelser og håper da at dispensasjonssøknad kan gis på dette grunnlag.

Vurdering av om hensynet til bestemmelsen er 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. 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. Omsøkte tiltak endrer ikke bebygd areal for fritidsboligen og endring i tilbygg er plassert på areal i markslagskartet vist som tun i dag, se kart under. Tiltaket endrer ikke bruk av arealene mht landbruk, privatisering eller ferdsel langs strandsonen utover eksisterende forhold. Hensynene bak bestemmelsene anses ikke vesentlig tilsidesatt.

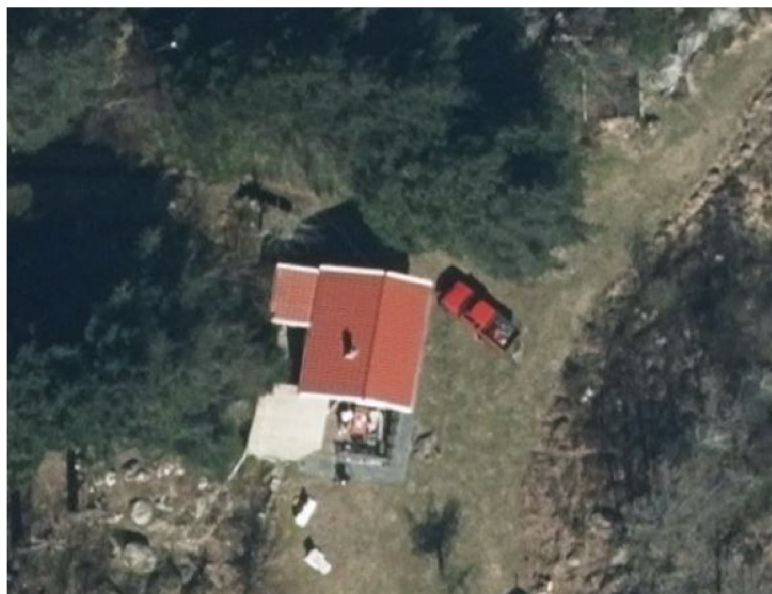


Markslagskart – NB de bratte høydekurvene mot sjø

Vurdering av om fordelene er klart større enn ulempene:

Ulempene ved dispensasjon i strandsonen og LNF-område er i hovedsak negativ påvirkning på landbruksdrift, natur, dyreliv og friluftsliv samt presedens. Ulempene for natur, dyreliv og friluftsliv anses som små- tiltaket er begrenset og endrer ikke byggets BYA, men 2 mindre tilbygg fjernes og erstattes av et nytt-se luftfoto dagens situasjon under. Fritidsbolig ligger høyt over strandsonen på en flate inne i skogen (jf markslagskart over) og er i svært liten grad synlig fra strandsonen/sjø.

Ulempene ved presedens vurderes som svært små da tiltaket ikke øker byggets BYA og i realiteten er en ombygging av eksisterende bygg på etablert tun. Fordelene er i hovedsak tiltakshavers som får utvidet kvalitet/bruksmuligheter på eiendommen, fritidsboligen er etter ombygging fortsatt under 50kvm BYA og under 70kvm BRA.



Har du innspill?

Før kommunen behandler saken videre, ber vi om deres uttalelse. Frist er satt til <velg dato>.

Vedlagt følger kopi av søknad med vedlegg.

Har du spørsmål?

Ta kontakt om dere har spørsmål i saken.

Med hilsen

Karl Inge Stumo
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Bygg-Start As	Hovedgaten 68B	4250	KOPERVIK
Rogaland fylkeskommune	Postboks 130 Sentrum	4001	STAVANGER

Vedlegg:

Situasjonsplan
Situasjonsplan - Kommuneplankart
Tegning - fasader
Tegning - Plan og snitt
Dispensasjonssøknad