



Rogaland fylkeskommune

Dato: 11.11.2022

Postboks 130 Sentrum

Dokumentnummer: 22/6607-10

4001 STAVANGER

Deres referanse:

Saksbehandler: Hanna Meidell Dahle

Oversender søknad til andre gangs uttalelse - Riving av fritidsbolig og anneks, tilbakeføring av vei, 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, tilbakeføring av eksisterende vei og nybygg fritidsbolig. Fritidsboligen er i samsvar med kommuneplanens bestemmelser pkt. 8.2. På eiendommen er det også registrert et redskapshus/traktorgarasje på 70 m² som ifølge søker er oppført for å ivareta drift av eiendom og husdyr.

Gnr. 52, bnr. 15 er en eksisterende fritidseiendom i LNF-område i kommuneplanens arealdel. Det er søkt om dispensasjon fra formål LNF i kommuneplanens arealdel.

Kommunen sender saken over til uttale for andre gang, etter at reviderte tegninger er sendt inn av ansvarlig søker. Tidligere uttaler er vedlagt.

Historikk

29.4.2021 ga kommunen rammetillatelse og dispensasjon fra LNF-formål for oppføring av nybygg fritidsbolig på eiendommen. Tiltakshaver ønsket ikke å gå videre med tiltaket, men sendte i etterkant inn ny søknad om fritidsbolig og dispensasjon fra LNF-formålet. Saken ble sendt til uttale, se vedlagte uttaler. Da søknaden ble frarådet har ansvarlig søker sendt inn ny revidert søknad med reviderte tegninger, se vedlegg.

Dispensasjon

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

Det vises til tiltakshavers begrunnelse for dispensasjon og kommunens første vurdering av dispensasjonssøknad i forrige oversendelse, se vedlegg.

Etter at tiltaket ble frarådet av Statsforvalter i Rogaland og Rogaland fylkeskommune har følgende endringer blitt gjort for å imøtekomme merknadene:

«1. I tråd med Statsforvalters anbefaling om å redusere total bebygd areal for eiendommen, er all terrasse fjernet, slik at uteområder beholdes som gress.

2. Videre har vi gitt hytten et mer tradisjonelt preg med et enklere, mer tradisjonelt tretak, slik at hytten, sett fra sjøen (f.eks med kikkert), oppleves som én etasje med skråtak. Det er mer enn 550 meter til sjø. Hytten

planlegges oppført i dempede, naturlig grånende materialer slik som kreves for blant annet hyttene i nærmeste hyttefelt. Eiendommen (Tomten) er ca 80 mål. Det er vanskelig å se at denne lille hytten nede på flaten ved fjellets fot skal fremstå dominerende. Det er vanskelig å se at en hytte i tre og stein ikke vil være en betydelig forbedring kontra dagens hytte i signal fargene rødt og hvit. Det er ikke stilt krav til farge i tidligere godkjent søknad, mens ny omsøkt hytte vil bli utført i stein/grånet tre av eget ønske for å bli mest mulig inn i landskapet.

3. Hele tiltaket er senket 0,6 m i forhold til sist reviderte søknad. Bygningen blir dermed enda mindre ruvende og mer dempet i terrenget kontra sist søknad. Omsøkt hytte er plassert mellom to fjellformasjoner, som vil gi den en mer dempet virkning enn godkjent tiltak på kanten av en fjellkam.

4. Hytten er trukket 2 meter lenger bort fra bekken. Terrasse er fjernet og hytten ligger nå nesten 10 meter fra bekken.

5. Veien på tomten som er opparbeidet opp til bygninger som er omsøkt og godkjent revet tilbakeføres til natur. Det vil si at det er mindre vei inngrep i ny søknad kontra både eksisterende og ny tidligere godkjent søknad.

Se vedlagt foto fra tomt. Her ser man den lille bekken mitt i bilde».

Ny dispensasjonsvurdering av kommunen:

Kommunen har etter merknader fra regionale myndigheter og revidert søknad og tegninger fra ansvarlig søker foretatt en ny vurdering av dispensasjon i saken:

Erstatningsbygg er avhengig av dispensasjon fra formål LNF. Ifølge pkt 3. i kommuneplanens arealdel: Retningslinjer ved behandling av dispensasjon ved fornying, gjenoppbygging eller nybygg for fritidsformål i LNF-område (hytter, naust brygger) skal pkt. 8.2 og 8.4 være retningsgivende ved dispensasjonsbehandlingen.

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 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 en bebygd fritidseiendom i LNF-område. Som vist på revidert situasjonsplan vil eksisterende fritidsbolig og eksisterende anneks rives, og den eksisterende veien vil tilbakeføres til natur (markert grønt på situasjonsplan). Eksisterende driftsbygning vil beholdes. Ny fritidsbolig vil plasseres lengre sør på tomten, men fordi eksisterende fritidsbolig og anneks skal rives og vei tilbakeføres er det kun ny fritidsbolig og driftsbygning igjen på tomten. Kommunen kan ikke se at dette medfører økt privatisering i forhold til dagens situasjon. Kommunen vil dessuten stille vilkår i rammetillatelsen om at det kun tillates gangsti inn til fritidseiendommen fra parkeringsplass, og at en eventuell vei i forbindelse med utbygging skal tilbakeføres. Det vil også stilles vilkår om at eksisterende vei skal tilbakeføres til natur som vist på situasjonsplan, og vilkår om ny utslippstillatelse da tiltaket legger opp til økt bruk.

Videre er avstanden til automatisk fredet kulturminne målt å være ca. 57 meter i naturbase kart. Det er en større høydeforskjell mellom kulturminnet og der ny fritidsbolig skal plasseres. Fritidsboligen er videre flyttet 2 meter fra bekken. Det er en avstand på nesten 10 meter fra fritidsboligen til bekken. Kommunen kan ikke se at plasseringen vil ha store negative konsekvenser for verken kulturminne, eller for bekken.

Som nevnt i forrige dispensasjonsvurdering vil bruken av eiendommen som fritidseiendom videreføres ved en eventuell dispensasjon, i tråd med intensjonen. Tiltaket berører ikke dyrket mark, og jordbruksareal vil ikke gå tapt som følge av omsøkt tiltak. Arealet er klassifisert som åpen fastmark.

Kommunen vurderer at hensynet bak bestemmelsen ikke er vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Ulempen med dispensasjon som har vært påpekt er at erstatningsbygget flyttes lengre unna eksisterende tun og adkomstvei. Som nevnt vil eksisterende fritidsbolig og anneks rives, og adkomstvei tilbakeføres. Denne ulempen anses derfor som minimal. Vilkår om gangsti til ny fritidsbolig vil bli stilt. Det er også nevnt som ulempe at hytten plasseres nærmere bekk og kulturminne. Avstanden til kulturminne er på ca. 57 meter og det er en større høydeforskjell mellom kulturminne og fritidsboligen, samt en god avstand til bekken på nesten 10 meter. Etter at søknaden og tegninger er revidert vurderer kommunen at ulempene med dispensasjon er små.

Fordelen med å gi dispensasjon er videre bruk av eiendommen i tråd med dagens situasjon. Det er en fordel at ny fritidsbolig er i tråd med bestemmelsene i kommuneplanen, og at størrelsen på fritidsboligen er betraktelig redusert i reviderte tegninger. Det er en fordel at all terrasse på eiendommen er fjernet, slik at uteområde beholdes som gress. Fritidsboligen får også et mer tradisjonelt preg med tretak og dempede farger. Det er positivt at tiltaket ikke berører dyrket 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. Kommunen vurderer at tiltaket hovedsakelig vil være en videreføring av dagens bruk som fritidseiendom.

Kommunen vurderer at fordelene er klart større enn ulempene i denne saken.

Har du innspill?

Før kommunen behandler saken videre, ber vi om deres uttalelse. Frist er satt til 09.12.2022.

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.

Kopi til:

Wilhelmsen Arkitektur Kvitsøygata 15 4014 STAVANGER

Vedlegg:

gnr. 52, bnr. 15 - Revidert søknad
Situasjonsplan 1
Situasjonsplan 2
Sokkelplan
Hovedplan

Vedlegg:

Overplan

Fasade sørøst

Fasade sørvest

Fasade nordvest

Fasade nordøst

Illustrasjoner

BYA/BRA oversikt

gnr. 52, bnr. 15 - Varsel om avslagtilbakemelding - Nybygg fritidsbolig - Austre Karmøyveg 755

gnr. 52, bnr. 15 - Uttalelse fra fylkesdirektøren - dispensasjon - nybygg fritidsbolig - Austre Karmøyveg 755

gnr. 52, bnr. 15 - Uttalelse - Søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen

gnr 52 bnr 15 - dispensasjon - nybygg fritidsbolig - Austre Karmøyveg 755 - oversender søknad til uttalelse

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