



Karmøy kommune
Postboks 167
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler

Linda Skartveit, 51568885

Uttale dispensasjon erstatningsbolig garasje og uthus 47/63 Karmøy

Vi viser til oversending fra kommunen datert 15.02.2021.

Bakgrunn for saken

Saken gjelder søknad om dispensasjon for oppføring av erstatningsbolig, garasje og uthus/bod på gnr. 47, bnr. 63, i Karmøy kommune.

Gnr/bnr 47/63 er en eiendom på 6,8 daa som ligger innenfor LNF-formålet i kommuneplanen. Historikk i saken viser at flere bygg er oppført på eiendommen, uten at disse tidligere er omsøkt/godkjent. Statsforvalteren legger til grunn for saken at det eneste omsøkte og godkjente bygget på eiendommen er bolig plassert sørøst på eiendommen.



Kartutsnitt fra kommunens oversending

Gnr/bnr 47/63 ligger innenfor LNF-formålet i gjeldende kommuneplan. Omsøkte tiltak vil kreve dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanen. Det er ikke nok at hensynet bak bestemmelsen det blir dispensert fra, eller hensynet til lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon, etter en samlet vurdering, være klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.



Statsforvalteren sin vurdering

Erstatningsbolig

Vi har i utgangspunktet ingen vesentlige merknader til at eksisterende/godkjent bolig blir revet og erstattet med ny bolig, med plassering som omsøkt.

Omsøkt bolig har et areal på 116,8 m² BYA, som er innenfor arealbegrensingen i gjeldende kommuneplan, på 200 m² BYA. Bygget er allerede oppført, men det er uklart om bygget opprinnelig ble oppført som en fritidsbolig eller bolig. Uavhengig av dette må kommunen, ved en ev. godkjenning av tiltaket, sikre at gjeldende tekniske krav til boliger blir ivaretatt.

Garasje/uthus

Omsøkt garasje har et BYA på 68,3 m², uthuset har et BYA på 58,5 m². Samlet areal for garasje og uthus er 126,8 m² BYA. Statsforvalteren er i utgangspunktet positiv til etablering av garasje i tilknytning til bolig. Gjeldende kommuneplan har ikke direkte føringer for størrelse på garasjer innenfor LNF-områdene, men vi viser likevel til at det normalt ikke blir åpnet for garasjer med areal utover 50 m², innenfor slike områder.

Samlet areal for garasje og uthus er i dette tilfellet vesentlig større enn hva behovet tilsier og hva som normalt blir åpnet for i slike saker. Selv om dette gjelder en etablert boligeiendom innenfor LNF-området, så må det legges til grunn for saken at det er mange tilsvarende eiendommer der det kan være ønskelig med liknende tiltak. Ut fra presedenshensyn må en være svært restriktiv. Nye tiltak innenfor slike eiendommer vil være en forsterkning av en arealbruk som boligformål, som er i konflikt med LNF-formålet. Det å ha en stor eiendom/tomt i et LNF-område er ikke ensbetydende med at en kan føre opp så mange og store bygninger som man ønsker. Erstatningshensynet gjør seg også bare gjeldende for eksisterende, lovlig oppførte bygninger.

Oppgradering tekniske anlegg

Vi har ingen vesentlige merknader til søknad om oppgradering av tekniske anlegg. Vi gjør oppmerksom på at godkjente løsninger for vann og avløp vil være en forutsetning for ferdigattest for ny bolig.

Konklusjon

Statsforvalteren viser til vurderingene ovenfor og har ikke vesentlige merknader til omsøkt erstatningsbolig og garasje. Statsforvalteren **frarår** at det blir gitt dispensasjon til uthus.

Vi viser til at vi skal ha kommunen sitt vedtak tilsendt straks det er gjort.

Med hilsen

Helene Medhus skedsmo
seniorrådgiver

Linda Skartveit
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent



Kopi til:
Rogaland fylkeskommune Postboks 130 4001 Stavanger