



Statsforvaltaren i Rogaland

Dato: 19.12.2022

Postboks 59 Sentrum

Dokumentnummer: 22/10413-4

4001 STAVANGER

Deres referanse:

Saksbehandler: Karl Inge Stumo

Oversender søknad til uttalelse - Bruksendring - gnr. 22, bnr. 152 - Søre Ferkingstadveg 167

Tiltak: Bruksendring
Byggested: Gbnr: 22/152 Søre Ferkingstadveg 167
Tiltakshaver: Karl Sigurd Tønnesen
Ansvarlig søker: Bygg-Start As

Karmøy kommune har mottatt søknad om bruksendring deler av bygg.

Informasjon om tiltaket

Tiltaket gjelder bruksendring deler av bygg til kafe. Omsøkte tiltak ligger i «Blandet formål» område i gjeldende kommuneplan og bruksendringen anses i samsvar med dette formål jf kommuneplanens §8.3 «Bygninger for næringsvirksomhet og kulturelle formål kan oppføres når de etter kommunens skjønn ikke er til sjenanse for omgivelsene». Det er ikke fastsatt byggegrense mot sjø her og tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra Pbl §1-8

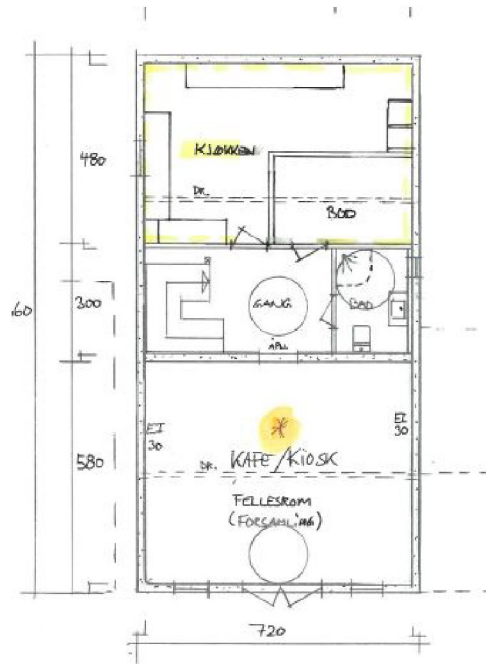
Det er nylig (desember 2022) vedtatt Bygge-og deleforbud for Ferkingstad havn etter anmodning fra kommuneantikvar for at det skal utarbeides en reguleringsplan.

Saksbehandler har derfor sendt saken til uttale hos kommuneantikvar som har uttalt:

«Kommuneantikvaren er positiv til ny bruk i gammel bebyggelse.»

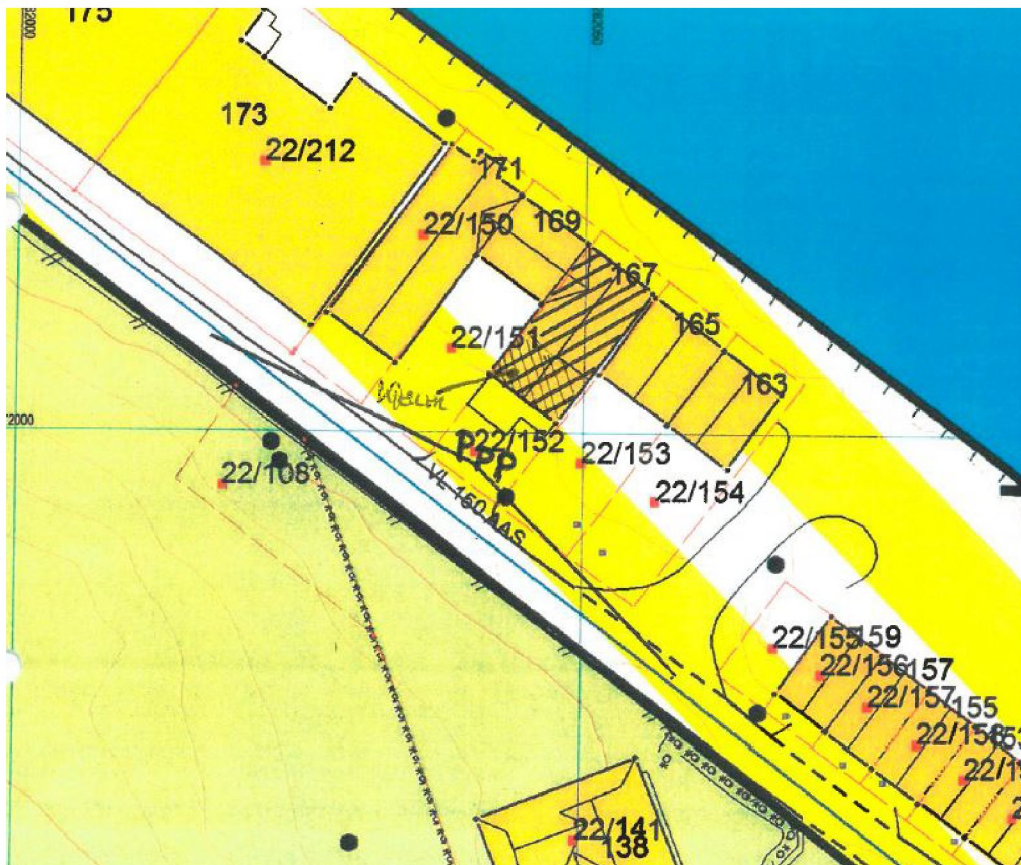
Saksbehandler vurderer derfor å behandle saken jf Pbl §13-1 3.ledd:

Kommunen kan samtykke i at tiltak som er nevnt i første ledd blir gjennomført hvis det etter kommunens skjønn ikke vil vanskeliggjøre planleggingen.



Plantegning- ingen fysisk endring fra dagens situasjon.

Under-situasjonsplan



Vurdering dispensasjon:

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 disse vilkårene må være oppfylt for at kommunen kan gi dispensasjon.

Søkers begrunnelse:

Søkt bruksendring til kafedrift/kiosk er en begrenset endring i forhold til dagens bruk som forsamlingslokale og vil ikke tilføre eller endre bygningsmasse. Det vil ikke bli noen endringer av eksteriør/fasader eller innvendig. Kafedrift/kiosk i sesong vil være en så og si lik bruk av grunnplan som ved dagens bruk som er forsamlingslokale. Søkt bruksendring vil kunne tilføre område en bruk som i sesong vil kunne gi fordeler ved at Ferkingstad havn vil kunne brukes mer som det var i tidligere tider. Dvs at besøkende vil kunne få en bedre opplevelse av havnen og dermed fremstå mer som en "levende" havn. Det vil være fortsatt gode uteområder mot kai side og ingen passasjer eller fri ferdsel vil bli påvirket. Visuelt sett fra sjøside ingen endringer. Håper dispensasjon kan gis.

Vurdering av om hensynene bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt:

I strandsonen skal det etter pb1 § 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. Omsøkte tiltak er en mindre bruksendring på bestående bygg, endringen innebærer ikke fysiske endringer i bygget, hensynene bak bestemmelsene eller lovens formålsbestemmelse anses ikke vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av om fordelene er klart større enn ulempene:

Ulempene ved dispensasjon fra byggeforbudet i 100-meters beltet er i hovedsak negativ innvirkning på natur og friluftsliv. Ulempene knyttet natur/friluftsliv anses som svært små- endringen er en mindre bruksendring i bestående bygg, bygget ligger i en rekke av bygg med forskjellig formål.

Fordelene er dels tiltakshavers som får utvidet sin mulige bruk av arealene i kjeller som prdd er godkjent til forsamlingslokale med kjøkken. Kommunen vurderer også at bruksendringen vil være en fordel for både lokale og tilreisende til området. Området er mye brukt til turgåing, sportsfiske, strandliv og generell rekreasjon- moloen ligger like ved og er mye brukt av både lokale og turister som ønsker å se havet- Fishermans Memorial ligger også like ved. En mindre kafe/kiosk som er åpen når området er mest brukt vil etter kommunens vurdering kunne bidra til å gjøre området enda mer attraktivt for brukerne og bidra til kommunens målsetning om at det skal legges til rette for friluftsliv og rekreasjon. Plasseringen er på mange måter meget sentral med kort avstand til fiskeplasser, moloen, den meget populære Stavsanden (med stor parkeringsplass), idrettsanlegg og Fishermans Memorial-se luftfoto med informasjon under.



Etter kommunens vurdering er fordelene klart større enn ulempene.

Har du innspill?

Før kommunen behandler saken videre, ber vi om deres uttalelse. Frist er satt til 17.01.2023.

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
Karl Sigurd Tønnesen	Melstokkevegen 19d	4250	KOPERVIK
Rogaland fylkeskommune	Postboks 130 Sentrum	4001	STAVANGER

Vedlegg:

Redegjørelse på 22-152
Dispensasjonssøknad på
Plantegning
Situasjonsplan