



Rogaland fylkeskommune
Postboks 130 Sentrum
4001 STAVANGER

Dato: 26.01.2023
Dokumentnummer: 23/820-2
Saksbehandler: Birthe Smistad

Oversender søknad til uttalelse - Drivhus/orangeri - gnr. 106, bnr. 78 - Fosnanesvegen 71

Tiltak: Drivhus/orangeri
Byggested: Gbnr: 106/78 Fosnanesvegen 71
Tiltakshaver: Lene Østensen
Ansvarlig søker: Duco As

Karmøy kommune har 25.01.23 mottatt søknad om tillatelse til tiltak. Søknaden gjelder uthus, som tiltakshaver vil bruke til å dyrke tomater og oppbevaring av planter i vinterhalvåret.

Informasjon om tiltaket

- **Planstatus og arealanvendelse:**

Kommuneplanens arealdel: LNF

- **Søknad om dispensasjon fra:**

Plan- og bygningsloven § 1-8, forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjø.

- **Tiltakshavers begrunnelse:**

«Det søkes om et «uthus» på bebygd eiendom mellom to boliger og flere bygg. Uthuset er plassert med kortsiden mot sjøen og litt tilbaketrukket sammenlignet med huset slik at det blir mindre synlig fra sjøen. Sett fra sjøen vil uthuset komme foran naboens garasje og opplevelsen av strandsonen fra sjøen vil bli tilnærmet lik. Det er ingen naturlige veier gjennom eiendommen og ned til sjøen. Det er bratt og ulendt terreng. Det finnes vei og sti ned til sjøen like i nærheten. Uthuset vil ikke påvirke fremkommeligheten i strandsonen.

Vi kan ikke se at hensynet bak bestemmelse, lovens formålsparagraf eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.

[...]

Dispensasjoner kan skape presedens. Strandsonen er under høyt press. Selv om tiltaket er lite vil summen av mange små tiltak etter hvert ha negativ effekt. Tiltaket er svært lite. Uthuset er plassert mellom flere bygninger og utvider på ingen måte det bebygde området. Vi mener tiltaket vil ha minimal negativ effekt

på strandsonen. Tiltakshaver vil bruke uthuset til å dyrke tomater og oppbevaring av planter i vinterhalvåret. Uthuset vil gi skjerming og redusere innsyn for både tiltakshaver og nabo. At tiltakshaver kan dyrke egne grønnsaker vil være bra for miljøet og et lite skritt mot mer selvforsyning i en mer usikker tid. Det vil være en fordel for miljøet og samfunnet at tiltakshaver blir mer selvforsynt.

Vi mener derfor at fordelene er større enn ulempene.»

- **Ingen kjente kulturminner.**

• **Naturmangfold:**

Tiltaket plasseres på areal som har vært til dels bebygd og til dels opparbeidet. Tiltaket vil ikke berøre særlige naturinteresser. Det vurderes at tiltaket ikke vil medføre negative miljømessige konsekvenser.

• **Vurdering av om dispensasjon bør gis:**

Etter pbl § 19-2 (2) skal ikke dispensasjon gis:

- Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser 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.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt

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.

Omsøkt tiltak ligger mellom eksisterende boliger og vil i så måte ikke føre til en utvidelse av bebyggelsen i området. Eksisterende bod vil fjernes og uthus bli plassert noenlunde på samme sted. Omsøkt tiltak er forholdsvis av liten størrelse og er plassert på en allerede bebygd eiendom i nær tilknytning til bolighus.

Tiltaket vil verken påvirke allmennhetens interesser eller friluftshensyn i området.

Eiendommen ligger noe eksponert mot sjø på et høydedrag, samtidig er tiltakets plassering godt tilbaketrukket fra sjø og delvis skjermet av vegetasjon. Selv om tiltaket vil være noe synlig fra sjø finner kommunen ikke at tiltaket vil påvirke landskapseffekten i vesentlig grad. På bakgrunn av ovennevnte vurderes at hensynene bak byggeforbudet ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt

Som vist til ovenfor vil tiltakene medføre en viss negativ påvirkning på landskapseffekten i området.

Når det gjelder fordeler ved dispensasjonen har søker vist til at omsøkte uthus vil bidra til skjerming og redusere innsyn både for tiltakshaver og nabo.

Omsøkt tiltak er mindre i omfang, det er åpnet for uthus i kommuneplanen, og man er innenfor kommunen sin praksis for å tillate bolig inntil 200 m² og garasje inntil 70 m² uten å kreve dispensasjon fra formål LNF.

Eksisterende bebyggelse på eiendommen er 208 m², slik at man etter omsøkt tiltak vil komme opp i 238 m².

Omsøkt tiltak har fordeler utover de personlige ved at det gir skjerming mot nabo, men ikke mer utover dette.

Kommunen synes det er vanskelig å vurdere omsøkt tiltak opp i mot kommunens tidligere gitte tillatelse for oppføring av to hagestuer med levegg mellom som ble påklaget av Statsforvalteren i Rogaland og tatt til følge i den videre klagebehandlingen av Statsforvalteren i Vestland (ref. 2022/11789).

På bakgrunn av overnevnte er kommunen noe usikker på om fordelene er klart større enn ulempene og vi avventer uttaler før vi tar en konklusjon på dette vilkåret.

Har du innspill?

Før kommunen behandler saken videre, ber vi om deres uttalelse. Frist er satt til 23.02.2023.

Vedlagt følger kopi av søknad med vedlegg.

Har du spørsmål?

Ta kontakt om dere har spørsmål i saken.

Med hilsen

Birthe Smistad
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Duco As

Karmøyvegen 112

4262

AVALDSNES

Lene Østensen

Fosnesvegen 71

5546

RØYKSUND

Vedlegg:

Gnr. 106, bnr. 78 - Drivhus/orangeri - Fosnesvegen 71

Søknad om dispensasjon

Situasjonsplan

Arealberegning

Tegning - Fasader Øst og Vest

Tegning - Fasader Nord og Sør

Tegning - Plan

Tegning - Snitt