



Rogaland fylkeskommune
Postboks 130 Sentrum
4001 STAVANGER

Dato: 01.02.2023
Dokumentnummer: 23/961-3
Saksbehandler: Birthe Smistad

Oversender søknad til uttalelse - Bruksendring fra hytte til bolig - gnr. 107, bnr. 35 - Fosnavegen 61

Tiltak: Bruksendring fra hytte til bolig
Byggested: Gbnr: 107/35 Fosnavegen 61
Tiltakshaver: Knut Waage

Karmøy kommune har 31.01.23 mottatt søknad om bruksendring fritidsbolig til bolig.

Informasjon om tiltaket

Tiltaket gjelder bruksendring fra fritidsbolig til bolig. Omsøkte tiltak ligger i bolig-område i gjeldende kommuneplan.

Søknad om dispensasjon fra:

Plan- og bygningsloven § 1-8.

Tiltakshavers begrunnelse:

Det søkes om bruksendring av eks. fritidsbolig til bolig på ovennevnte eiendom. På grunn av at tiltaket ligger i strandsonen (40m fra strandlinje), så søkes det om dispensasjon fra pbl § 1-8 og har følgende informasjon om søknaden:

Eiendommen er fradelt og bebygd fra før med en fritidsbolig og en bruksendring vil ikke endre forholdene på eiendommen. Fritidsboligen ligger 40m fra sjøkant og det er god plass til passasje for allmennheten, men jeg nevner at eiendommen er såpass bratt at det er umulig/svært begrenset for allmennheten å ta seg frem i strandsonen.

Eiendommen har formål «nåværende boligbebyggelse» i kommuneplan, en regulering av eiendommen vil kun medføre til kostnader og ikke endre noen bygningsforhold da dette kun gjelder en bruksendring. Området ellers er opparbeidet og bebygd med boliger uten krav til regulering, min eiendom er den siste i rekken for dette formål, boligen vil derfor være utfyllende i eks. boligrekke, det er bebyggelse nærmere sjø enn omsøkt tiltak. Med et utbygd boligområde så vil ikke bruksendringen skape presedens for området.

Bruksendringen vil ikke medføre til terrenginngrep, det er fra før godkjent kommunalt vann og avløp samt opparbeidet godkjent adkomst, naturmangfoldet vil derfor ikke bli berørt.

Jeg kan ikke se at formål bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, bruksendringen er i henhold til kommuneplanens formål og jeg mener fordelene er langt større enn ulempene ved denne bruksendring, håper på positivt svar.

Kommunens begrunnelse for å gi dispensasjon fra § 1-8:

Hensynet bak bestemmelsen er ikke 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.

Naturmangfold og landskap blir ikke skadelidende av omsøkt tiltak. Landskap og friluftsliv vil ikke bli negativt påvirket av bruksendringen i seg selv, men allmenne interesser kan bli noe forringet ved at eiendommen får høyere utnyttelse og økt bruk. Dette er likevel vurdert i kommuneplan og kommunen mener derfor at omsøkt tiltak ikke vil tilsidesette hensyn bak bestemmelsen mer enn allerede overordnet plan for området.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene:

Ved bruksendring til bolig vil eiendom bli i tråd med arealbruk satt i kommuneplan. Det er flere boligeiendommer nordover og kommunen kan ikke se noen ulemper utover plassering i strandsonen. På grunn av allerede spredt boligbebyggelse kan ikke kommunen se en økt privatisering som følge av omsøkt bruksendring og kommunen mener derfor at omsøkt tiltak gir fordeler som er klart større enn ulempene.

Kommunen mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt, jf. pbl. § 19-2, og anbefaler at det gis dispensasjon.

Har du innspill?

Før kommunen behandler saken videre, ber vi om deres uttalelse. Frist er satt til 01.03.2023.

Vedlagt følger kopi av søknad med vedlegg. Det er videre bedt om redegjørelse løsning for avløp, veirett over gbnr. 107/1 og redegjørelse for hvilke TEK-krav det søkes fravik fra før kommunen kan behandle søknaden videre.

Har du spørsmål?

Ta kontakt om dere har spørsmål i saken.

Med hilsen

Birthe Smistad
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

| | | | |
|--------------|---------------|------|----------|
| Knut Waage | Eidevegen 71l | 4250 | KOPERVIK |
| North Ark As | Postboks 3 | 4291 | KOPERVIK |

Vedlegg:

Gnr. 107, bnr. 35 - Bruksendring fra hytte til bolig - Fosnavegen 61

Søknad om dispensasjon

Søknad om fravik TEK17

Plantegning

Tegning - fasader

Tegning - snitt

Følgrebrev

Kart