



Rogaland fylkeskommune

Dato: 23.02.2023

Postboks 130 Sentrum

Dokumentnummer: 23/511-3

4001 STAVANGER

Deres referanse:

Saksbehandler: Ingvill Granodd

## Oversender søknad til uttalelse - Nytt bolig - gnr. 12, bnr. 79 - Sevlandvegen 82

Tiltak: Nytt bolig  
Byggested: Gbnr: 12/79 Sevlandvegen 82  
Tiltakshaver: Ingrid Brekkå Rosberg  
Ansvarlig søker: Hjr Rasmussen Bygg As

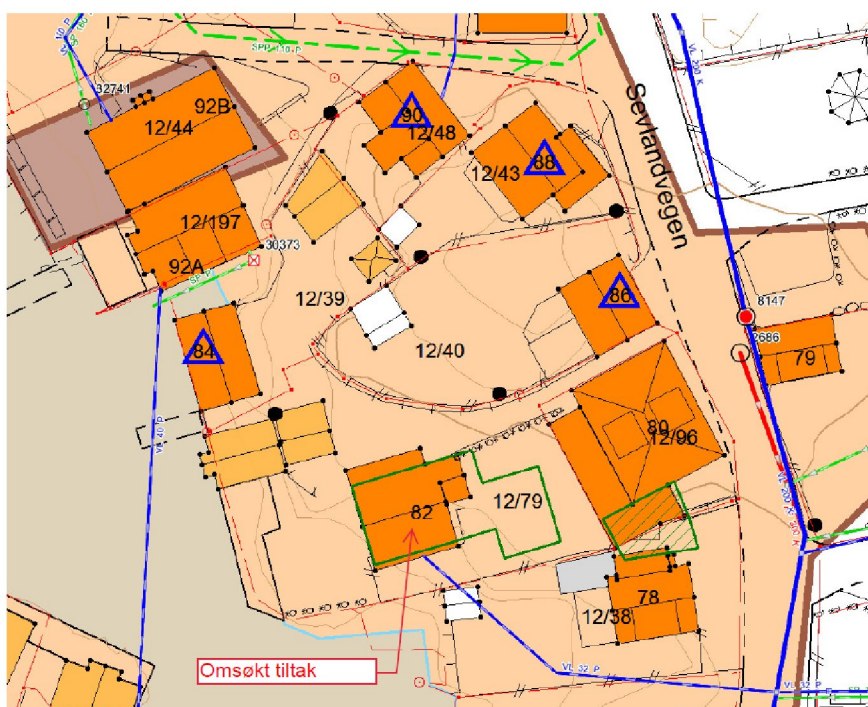
### Informasjon om tiltaket

Tiltaket gjelder riving av eksisterende bolig og oppføring av erstatningsbolig m/garasje. Omsøkte tiltak ligger i bolig-område i gjeldende kommuneplan. Området er hensynssone – kulturmiljø i kommunedelplan for kulturminner. Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens pkt. 8.1a om byggeforbud 50 m fra sjø.

### Naturmangfold

Boligen skal oppføres på samme sted som eksisterende bolig. Tiltaket har ingen konsekvenser for naturmangfoldet.

### Kulturminner



Området er hensynssone – kulturmiljø i kommunedelplan for kulturminner. Se kartfigur. Det ligger fire SEFRAK-hus rett nord for eiendommen. Det ligger et SEFRAK-naust sør for eiendommen, på motsatt side av bukta.

Huset som skal rives er oppført i 1961. Se vedlagt dokumentasjon. Det er tilføyd to mindre tilbygg senere.

Nytt hus har lav takvinkel og trekledning, men for øvrig et moderne uttrykk. Se vedlagte tegninger.

Omkringliggende bebyggelse er fra flere tidsepoker. Se vedlagte bilder fra Google street view.

Kommuneantikvar har ingen merknader til tiltaket.

## Dispensasjon

Tiltaket er i strid med kommuneplanens byggeforbud langs sjø. Søkerens begrunnelse:

*«Hensynet bak bestemmelsen er for å bevare og begrense nedbygging av strandsone og nærhet til sjø. Eksisterende områder som ikke er berørt, skal hensyntas og gjøres åpne for allmennheten. Omsøkt eiendom er bebygd med bolig, naust og garasje. Boligen er av eldre dato, og med dagens krav til konstruksjon og energibruk, har eiere funnet det nødvendig å erstatte boligen med ny bolig. Ny bolig vil på ingen måte endre forhold på omsøkt tomt. Hovedavtrykk for ny bolig plasseres over eksisterende bolig.»*

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.

Eiendommen og området er avsatt til bolig og er bebygd til bryggekannten. Byggeforbudet i strandsonen er derfor allerede tilsidesatt, og riving og gjenoppføring setter ikke dette mer til side enn slik situasjonen allerede er. På denne bakgrunn kan det gis dispensasjon.

### Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Fordelene for tiltakshaver er at de får et moderne hus. Ulempene er at det nye huset er større enn det gamle. Eiendommen har imidlertid ikke vært tilgjengelig fra før heller, så endringen anses å være en mindre innstramming. Fordelene er større enn ulempene og dispensasjon kan gis.

## Har du innspill?

Før kommunen behandler saken videre, ber vi om deres uttalelse. Frist er satt til 23.03.2023.

Vedlagt følger kopi av søknad med vedlegg.

## Har du spørsmål?

Ta kontakt om dere har spørsmål i saken.

Med hilsen

Ingvill Granodd  
ingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk. Kopi til:

### **Vedlegg:**

12-79oversikt, 12-79kommplan, 12-79kultur, Situasjonsplan, Gnr. 12, bnr. 79 - Ny bolig - Sevlandvegen 82, Foto

- eksisterende bolig, Tegning - Fasade øst og vest, Tegning - Fasade sør og nord, Tegning - Plan 1. etg og snitt, Tegning - Plan 2. etg., 12-79tegninger, 12-79gatebilde, 12-79view, Følgerev søknad om rammetillatelse