



**RASMUSSEN
BYGG**

Karmøy kommune

Teknisk etat

Åkrehamn 11.3.2023

Klage på avslag om erstatningsbolig gbnr 23/13. Sak nr 22/8934.

Eiendommen ligger på Stol i Karmøy kommune. Eiendommen har areal på ca 8000 m², og ligger i LNF område. Eiendommen er bebyggt med eldre driftsbygning, garasje og eldre bolig. Det er søkt om rivning og oppføring av erstatningsbolig på eiendommen.

Karmøy kommune har gitt avslag på søknad om erstatningsbolig grunnet overskridelse av BYA i LNF område. Vi ønsker herved å klage på vedtaket om avslag.

Vi stiller oss uforstående til avslaget fra Karmøy kommune, ettersom flere instanser innad i kommunen ikke har merknader til tiltaket. Samtidig ønsker vi også å belyse fremtidige planer for eiendommen.

VAR har godkjent rørleggermelding for tiltaket, og har dermed ingen merknader til tiltaket. Landbruk har heller ingen negative merknader til tiltaket, og skriver at erstatningsbolig vil ligge på det som er tunområdet i dag, og vil ikke legge beslag på jordbruksareal.

Saksbehandler uttaler seg også positiv til erstatningsbolig, ettersom eldre bolig blir erstattet med ny og moderne bolig med vesentlig mindre energibruk enn eldre bolig. Det beskrives også at det er positivt at ny bolig kan benytte eksisterende infrastruktur som vei og VA nett. Saksbehandler er negativ til størrelsen på erstatningsbolig, og mener at overskridelse av tillatt BYA i kommuneplan er en vesentlig overskridelse.

Total BYA for omsøkt bolig er 254,6 m². Tillat areal etter kommuneplan for Karmøy kommune er 200 m².

Eiendommen har gjennomgått et generasjonsskifte. Etter en nøye vurdering av eksisterende bolig og eiendom ble det vurdert at både driftsbygning og eksisterende bolig var modent for omfattende reparasjons/rehabiliterings arbeider. Tidligere eier av boligen, var ikke i stand til å gjennomføre disse endringene på eiendommen, og overførte derfor eiendommen til datter. Det ble laget en plan og en tidslinje for fremdrift og arbeider på eiendommen, og ny bolig er første punkt på listen. Tidligere eier har boret på eiendommen livet ut, og det er derfor satt av areal for dette i prosjektet. Det er ikke snakk om leilighet, men er i søknad beskrevet som hybel. Delen av boligen skal ikke ha eget elektrisk anlegg, eller separat røranlegg, og vil ikke bli benyttet som utleiedel i fremtiden. Det er også adkomst fra hybel til bolig.

HJR Rasmussen Bygg AS

Postboks 204
4296 Åkrehamn
Tlf: 52811240
E-post: post@hjr.no
Org: NO 890 272 002 MVA

Besøksadresse:
Ringvegen 6
4270 Åkrehamn

Videre planer for eiendommen, er å drive eiendommen som et lite småbruk. Det er av stor interesse for nye eiere å ta vare på eiendommen, som også innbefatter å drive og vedlikeholde småbruket. Det er lagt planer for eldre driftsbygning. Denne skal settes i stand for å kunne romme husdyr. Noe av arealet skal benyttes til utvendige areal for husdyr, men det er også planer om økologisk dyrking av grønnsaker. Dette arbeidet er det allerede startet forberedelser for.

Området består av veldig mange mindre eiendommer, hvor det ikke er drift eller liv i dag. Ny eier er særst interessert i historien rundt området og eiendommen, samt sterkt ønske om å bevare naturmangfold og historien til plassen i hevd.

Som tidligere beskrevet, ser vi det slik at eneste grunn til å avslå søknaden er at arealet for BYA er overskredet ihht kommuneplanen.

Arealet på boligen som overskrider BYA er for det meste overbygde arealer på boligen. Ingen av delene på omsøkt tiltak er unormalt store etter dagens målestokk, og vi ser ikke at dette er problematisk for området.

Urørt natur, eller jordbruksarealer blir ikke berørt, boligen blir tidsriktig, og får energieffektive løsninger.

Det er ikke nabomerknader til prosjektet, og som beskrevet tidligere er det ikke merknader fra landbruk.

Boligen har også en form, farger og høyde som gjør at den ikke vil virke prangende i terrenget.

Vi tillater oss også å kommentere at denne boligen kunne vært bygget på vesentlig mindre tomter i boligområder.

På bakgrunn av dette, ønsker vi at hovedutvalg teknisk og miljø vurderer saken.

Med vennlig hilsen
Rasmussen Bygg

Ronny Tangen

HJR Rasmussen Bygg AS

Postboks 204
4296 Åkrehamn
Tlf: 52811240
E-post: post@hjr.no
Org: NO 890 272 002 MVA

Besøksadresse:
Ringvegen 6
4270 Åkrehamn