



Rogaland fylkeskommune
Postboks 130 Sentrum
4001 STAVANGER

Dato: 24.03.2023
Dokumentnummer: 23/2255-5
Saksbehandler: Birthe Smistad

Oversender søknad til uttalelse - Tilbygg til bolig - gnr. 3, bnr. 41 - Jovikvegen 16

Tiltak: Tilbygg til bolig
Byggested: Gbnr: 3/41 Jovikvegen 16
Tiltakshaver: Hans Ernst Mørch
Ansvarlig søker: Bygg-Start As

Karmøy kommune har 08.03.23 mottatt søknad om tilbygg til enebolig.

Informasjon om tiltaket

Omsøkte tiltak ligger i blandet formål i reguleringsplan 2013 – Vedavågen – område langs sjøen fra Solhåla til Sævikevik. Det er også regulert bevaringsområde kultur.

- **Søknad om dispensasjon fra:**
Pbl. § 1-8 og 12-4, herunder krav til tiltaksklasse 3 vedrørende estetikk.

- **Tiltakshavers begrunnelse:**

«Vi har nylig kjøpt eiendommen 3/41 i Jovikvegen 16 med en koselig liten eldre bolig. Vedlikeholdet av boligen har vært mangelfullt over mange år. Vi ønsker å ta igjen det forsømte vedlikeholdet og i tillegg tilbakeføre boligen til (antatt) opprinnelig uttrykk. Da vi er en familie på 5 vil det være nødvendig å tilføre boligen et tilbygg for å tilrettelegge med oppgraderte bad, ekstra toalett, flere soverom og bedre oppholdsrom for å tilpasse den vår families behov.

I reguleringsplan 2013 har området hvor boligen er plassert et kombinert arealformål (inkl boligformål) og bevaringsområde. Boligen slik den fremstår i dag har få originale detaljer igjen, muligens bare grunnmur og synlige takåser. Det er kommet til et påbygg/ny inngang som nå planlegges fjernet for å bli erstattet av et nytt utvidet tilbygg med, bad, oppholdsrom, soverom og inngang. Det er lite gamle bilder å finne av boligen fra boligens tidlige år for å kunne dokumentere opprinnelig kledning, vinduer og takteking. Vi har hatt dialog med Kommuneantikvar i forbindelse med utarbeiding av tegninger for nytt tilbygg og rehabiliterte fasader. Kommuneantikvaren har også vært på befaring for en vurdering av boligens autenticitet og tilstand i dag og planlagt tiltak. Referatet fra kommuneantikvar etter foreviste tegninger av planlagt tiltak og befaring er å forstå som positiv til et tilbygg og fasader som vist på tegninger vedlagt søknaden.

Om dette er tilstrekkelig for å ivareta hensikten bak § 28 (bevaringsverdige våningshus) i reguleringsplanen, eller om det i tillegg kreves dispensasjon for at det utføres tiltak innenfor bevaringsområdet får være opp til Karmøy Kommune å vurdere. Ovenstående avsnitt vil isåfall være begrunnelse for en dispensasjon.

Boligen og eiendommen i sin helhet ligger innenfor 100 m beltet fra sjø og det er ikke vist byggelinje mot sjø. Boligen ligger innfor arealformål industri, kontor, bolig og fritidsbebyggelse. Det er også et området mellom vår eiendom og sjø som er regulert til friområdet og ivaretar den frie ferdselen i strandsonen. Bolig inkl søkt tilbygg vil få et samlet areal på 90,8 m² BYA som må oppfattes som en beskjedne grunnflate etter dagens

norm. Tilbygget det søkes om har lavere mønehøyde enn eksisterende bolig og fremstår som en underordnet del av boligen. Sett fra sjøsiden vil søkt tiltak fremstå som beskjedent og lite dominerende.

Vi mener boligen best kan bevares ved at den blir satt i stand og brukt og at tiltaket vi søker tilfredsstillende det bestemmelsene for regulert bevaringsområde og pl.bl.§ 1-8 skal ivareta. Søkt tiltak vil være helt avgjørende for om vi som en familie på 5 personer skal kunne bebo vår nykjøpte bolig, og vi kan ikke se at søkt tiltak vil få noen negative konsekvenser for verken naboer eller området for øvrig.»

- **Kjente kulturminner:**

Eiendom ligger i bevaringsområde og kommuneantikvaren har hatt saken til uttale:

«Kommuneantikvaren har vært på befaring og har hatt dialog med ansvarlig søker/eier. Viser til referat fra befaring som ligger vedlagt søknaden.

I og med det ikke har lyktes å finne eldre bilder av huset, bør man ta utgangspunkt i tradisjonen i området. Vi mener forslag til tilbakeføring av bolighuset tar hensyn til stilperioden huset er oppført i, og er positive til dette.

Tilbygget underordner seg hovedhuset og har et uttrykk som glir godt inn i kulturmiljøet.

Takrennene skal utformes i sink (alternativt aluminium) med sveiste bend. For å oppnå en tradisjonell montering av takrenner og skvettsink, bør det benyttes rennekroker med tange som monteres på ripene/lektene på takflaten. Skvettsink skal være så lav som mulig.

Taktekking har opprinnelig vært teglpanner jf. foto. I dag ligger betongpanner på taket. Ved tilbakeføring er det teglstein som er det riktige valget. Her finnes flere valgmuligheter, for eksempel:

- Dantegl <https://www.produktakta.no/monier-as/dantegl-tegltakstein/produkt.html>
- Wienerberger: <https://www.wienerberger.no/produkter/takstein/takstein/p451---naturrod-uglasert.html> (finnes også i patinert utgave)
- Gjenbruk av eldre teglstein er også et godt alternativ

Om kledning: Fra referat: Utvendig finnes svært få opprinnelige spor av det opprinnelige eksteriøret. Mulig noe gammel kledning er bevart i gavl mot sør, dette kan evt. undersøkes nærmere. Dersom dette er den gamle kledningen er det denne som benyttes dersom huset skal ha ny kledning.

Vinduer skal være av tre. Detaljer knyttet til belistning rundt vinduer avklares med kommuneantikvar. Vi ber om at det sendes inn forslag til dette, i god tid før det skal etableres.

Dører skal være av tre og ha et uttrykk som hører hjemme med husets stilperiode.

Vi ber om at eier/håndverker tar kontakt med kommuneantikvar underveis i prosessen dersom det dukker opp spørsmål om detaljer.»

- **Naturmangfold:**

Det fremkommer i dette tilfellet at det i tiltaksområdet ikke er registrert prioriterte, truede eller nær truede arter i artskart, og for naturtyper er naturbase sjekket ut. Karmøy kommunes lokalkunnskap og øvrige opplysninger i saken tilsier videre at det ikke er naturkvaliteter i området som ikke er fanget opp av ovennevnte registrering. Kravet i nml. § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap anses dermed oppfylt. I og med at naturmangfoldet i liten grad berøres av tiltaket og det videre ikke kan påvises effekter av omsøkte tiltak på verdifull natur, må det legges til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9-12.

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:

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven § 1-8 og krav til tiltaksklasse 3 vedrørende estetikk, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Det følger av pbl. § 19-2 at «kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov.» Det følger videre av pbl. §19-2 at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensyn i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Kommunens begrunnelse for å gi dispensasjon fra pbl. § 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.

Det er i reguleringsplanen avsatt et lite areal langs sjøen til friluftsområde, men det er ikke satt byggegrense mot sjøen. Planens intensjon har sannsynligvis vært at formålsgrensen skal være byggegrensen. Dette tilbygget vil ikke medfører at uberørt landskap eller naturverdier berøres. Det ruglete uberørte berget ned til sjøen, ligger i regulert friluftsområde og skal ikke røres. Planen tar derfor vare på det som er igjen av natur. På bakgrunn av dette anbefales dispensasjon.

Kommunens begrunnelse for å gi dispensasjon fra tiltaksklasse 3.

På grunn av tett dialog med kommuneantikvar vurdere kommunen at hensynet bak avsatt krav til tiltaksklasse 3 for estetikk er ivaretatt. På bakgrunn av dette anbefales dispensasjon.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

Forholdet til byggegrense mot sjø anses avklart i reguleringsplanen, men tilbygget bryter etablert huslinje mot sjø. På grunn av eiendommens utforming er likevel omsøkt plassering fornuftig og godt tilpasset bolig og tomt. Videre vil tilbygg sikre fortsatt bruk av bolig som familiebolig, i tråd med bevaringen for området. På denne bakgrunn anbefales det dispensasjon.

Har du innspill?

Før kommunen behandler saken videre, ber vi om deres uttalelse. Frist er satt til 21.04.2023.

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:

Bygg-Start As

Hovedgaten 68B

4250

KOPERVIK

Kopi til:

Hans Ernst Mørch

Jovikvegen 64

4276

VEAVÅGEN

Vedlegg:

Kommuneantikvarens kommentar

Gnr. 3, bnr. 41 - Tilbygg til bolig - Jovikvegen 16

Dispensasjonssøknad

Situasjonsplan

Situasjonsplan, reguleringskart

Tegning - Fasade

Tegning - Plan og snitt

Referat fra Kommuneantikvar