



Rogaland fylkeskommune
Postboks 130 Sentrum
4001 STAVANGER

Dato: 04.04.2023
Dokumentnummer: 23/2947-2
Saksbehandler: Birthe Smistad

Oversender søknad til uttalelse - Reparere tak på eksisterende hytte - gnr. 38, bnr. 110 - Habnavågvegen

Tiltak: Reparere tak på eksisterende hytte
Byggested: Gbnr: 38/110 Habnavågvegen
Tiltakshaver: Ragnhild Eline Eng
Ansvarlig søker: Kvala Arkitekter As

Karmøy kommune har 24.03.23 mottatt søknad om reparasjon og heving av tak på fritidsbolig.

Informasjon om tiltaket

- **Planstatus og arealanvendelse:**
Reguleringsplan: 185 – Tjøstelvik, Syre

Friluftsmål

- **Søknad om dispensasjon fra:**
Pbl. § 1-8

Reguleringsplan § 21

- **Tiltakshavers begrunnelse:**

I forbindelse med reparasjon av tak og søkes det også om heving av taket på hytten i Habnavågvegen 36. Tiltaket forutsetter dispensasjon fra reguleringsplanens § 21

«Eksisterende fritidsboliger innenfor området inngår i planen og kan gjenoppføres med samme høyde, volum, gesims og mønehøyde som i dag.»

Hensynet bak bestemmelsen er slik vi forstår den, å tilrettelegge for at de som eier bebyggelse i dette området har rimelige rammer til å forvalte og vedlikeholde disse. Og på den måten forebygge forfall som blir til ulempe og sjenanse for omgivelsene.

Tiltaket som søkes godkjent går ikke utover den juridiske linjen «bebyggelse som inngår i planen». Slik vi ser det fungerer denne også som en effektiv og entydig byggegrense mot sjøen, og vi antar derfor at det ikke er nødvendig med dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8. Hvis kommunen likevel mener det er behov for dispensasjon fra denne bestemmelsen ber vi om at begrunnelsen for dispensasjon fra reguleringsplanen legges til grunn for behandlingen, da hensynene bak friluftsmålet i reguleringsplanen og byggeforbudet langs sjøen fremstår som sammenfallende.

I plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd står det at «Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.»

Siden det er relevant å vurdere hvilke ulemper en dispensasjon har for både den konkrete bestemmelsen, for formålet med loven og for statlige eller regionale interesser, vil det også være rimelig å se om dispensasjonen vil medføre fordeler for de samme hensynene.

Begrunnelse for dispensasjon

Hytta i Habnavågvegen 36 er fra 1950 og har behov for reparasjon av taket da dette lekker. I forbindelse med reparasjonen ønskes også deler av taket løftet slik at bygget fremstår som mer sammenhengende. Tiltaket vil medføre en liten endring volum, da deler av taket løftes til samme nivå som den vestlige delen av hytta. Endringen går likevel ikke utover hyttas eksisterende måleverdige møne- og gesimshøyde. Grunnflaten og bruksarealet forblir også uendret.

Tiltaket som søkes godkjent vil ikke endre dagens bruk, som er hytte. Vi kan heller ikke se at den begrensede volumendringen fører til noen ulemper av betydning for omgivelsene eller friluftformålet. Hytta ligger inn mot en fjellknaus som er høyere enn selve hytta og i tillegg er det en del høye trær her. Endringen vil være synlig, men ikke ha noen privatiserende effekt utover det den eksisterende hytta allerede har. Hensynet bak bestemmelsen blir derfor ikke vesentlig tilsidesatt.

Fordelen med å gi dispensasjon er at den eksisterende hytta med, relativt små grep, vil fremstå som mer helhetlig. Endringen vil dermed være positiv for omgivelsene/landskapet og for de som bruker hytta. Takløftet vil også redusere faren for fremtidige lekkasjer, da det blir færre overganger der vann kan trenge inn.

Reparasjon og endring av taket vil også gi en vesentlig gevinst for byggets energieffektivitet. Energieffektivisering av bygninger er i tråd med plan- og bygningslovens formålsbestemmelse om bærekraft og miljø, og regjerings mål om økt energieffektivisering. Staten har også gjennom NVE uttalt følgende om energieffektivisering:

«Potensialet for energieffektiviser i bygninger er stort» og «De mest lønnsomme tiltakene er ... etterisolering av kaldloft...».

Dagens hytte har et kaldloft med lite isolasjon. Ved gjennomføring av søkt tiltak vil loftet få en takkonstruksjon som tilrettelegger for at isolasjonsevnen i tiltaket tilfredsstiller kravene i TEK17. I tillegg vil det å samle flere av dagens takflater under ett tak, fjerne ugunstige kuldebroer. Tiltaket vil dermed bygge oppunder det statlige målet om energieffektivisering.

Etter en samlet vurdering mener vi ulempene med å gi dispensasjon her er svært begrenset og de samfunnsnyttige fordelene fremstår som klart større enn ulempene. Vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er dermed innfridd og vi ser frem til en positiv behandling av søknaden.»

- **Kulturminner**

Det er et kulturområde vest for bolig, men er vurdert å ikke bli berørt av omsøkt tiltak.

- **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:**

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven § 1-8 og reguleringsplan § 21 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.

Omsøkt tiltak vil ikke påvirke verken natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap eller andre allmenne interessere. Det vil ikke være noe mer privatiserende enn dagens situasjon. Det er en endring av deler av tak, som ikke gir større bebygd areal eller høyde på boligen. Kommunen mener hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Kommunens begrunnelse for å gi dispensasjon fra reguleringsplan § 21.

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Bestemmelsen sier at «eksisterende fritidsboliger innenfor området inngår i planen og kan gjenoppføres med samme høyde, volum, gesims og mønehøyde som i dag.» Hensynet bak bestemmelsen er å sikre dagens situasjon og unngå videre utbygging.

Omsøkt tiltak gjelder heving av deler av tak, dette vil sikre etterlevelse av de tekniske krav. Høyden på omsøkt tiltak blir lik eksisterende deler av tak på bolig og kommunen mener at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

Fordelen er at man sikrer etterlevelse av tekniske krav, mens ulempene er en litt større bygningsmasse. Likevel slik at det er innenfor dagens situasjon hva gjelder høyde og bebygd areal.

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 02.05.2023.

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:

Kvala Arkitekter As
Ragnhild Eline Eng

Vestheimvegen 49
Nornesvegen 42

4250
4250

KOPERVIK
KOPERVIK

Vedlegg:

Gnr. 38, bnr. 110 - Reparere tak på eksisterende hytte - Habnavågvegen

Søknad om dispensasjon

Situasjonsplan

Situasjonsplan - reguleringsplan

Tegning - eksisterende fasade sørøst

Tegning - eksisterende fasader nordøst og sørvest

Tegning - eksisterende plan 1. etg. og takplan

Tegning - eksisterende snitt A og B

Tegning - ny fasade sørøst

Tegning - ny fasade nordøst og sørvest

Tegning - ny fasade 3D-illustrasjoner

Tegning - ny plan 1. etg. og takplan

Tegning - nytt snitt A og B