



Statsforvaltaren i Rogaland

Dato: 11.05.2023

Postboks 59 Sentrum

Dokumentnummer: 23/128-6

4001 STAVANGER

Deres referanse:

Saksbehandler: Karl Inge Stumo

## Oversender søknad til uttalelse - Riving og oppføring av fritidsbolig - gnr. 123, bnr. 39 - Snikvegen 185

Tiltak: Riving og oppføring av fritidsbolig  
Byggested: Gbnr: 123/39 Snikvegen 185  
Tiltakshaver: Espen Schjønning Westre  
Ansvarlig søker: Sevland Bunyan Arkitekter As

Karmøy kommune har mottatt søknad om rivning eldre mindre bolig og erstatningsbygg fritidsbolig. Bolig i dag er liten og uten kjørbar adkomst.



*Dagens bygg*

Søknaden omhandler også teknisk anlegg (ledning i bakken samt adkomst og parkering. Ny adkomst og parkering ligger ikke i 100 meters beltet. Det foreligger godkjent utslippstillatelse til eksisterende anlegg, det skal altså ikke legges nytt anlegg i sjø.

Dersom det gis tillatelse til tiltaket vil det bli stilt krav til plan for rivning/bygging mht adkomst fra parkering til bygget for å sikre at det ikke blir skader på terreng. Det skal ikke opparbeides vei til fritidsbolig fra parkering men sti/gangveg.

## Informasjon om tiltaket

Omsøkte tiltak ligger i LNF- område i gjeldende kommuneplan. Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra byggeforbudet i 100-meters beltet og fra kommuneplanens formål LNF.

## Vurdering dispensasjon

Etter pbl § 19-2 (2) skal ikke dispensasjon gis:

- Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse 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.

Kommunen vurderer dispensasjonene samlet da hensynene som skal ivaretas i stor grad er sammenfallende.

### Søkers begrunnelse:

*Bakgrunn: Tomten er allerede bebygget og i matrikkelregisteret er eiendommen registrert som enebolig. Vi ønsker samtidig med denne søknad å få godkjent en bruksendring av tomt omgjort fra bolig til fritidsbebyggelse*

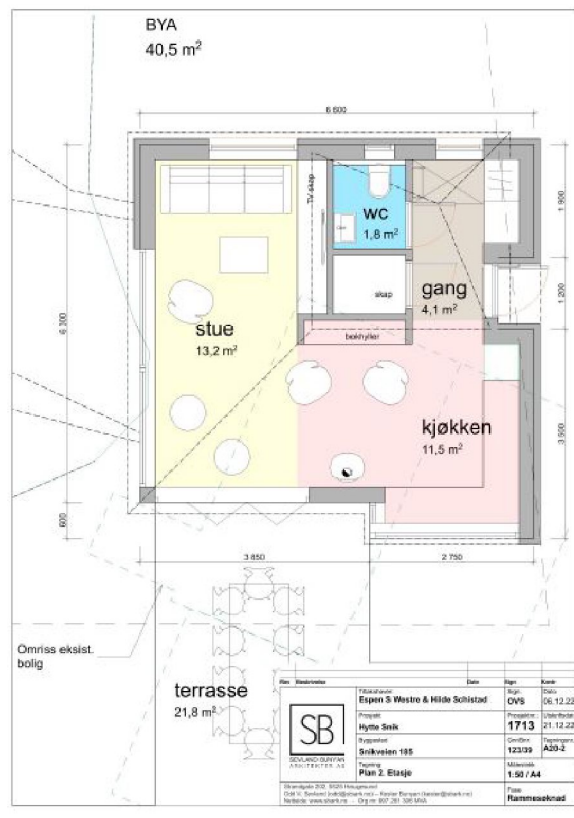
*Bygging i LNF-formål: Vi søker dispensasjon for bygging av hytte samt en tilkomstvei til parkeringsplass som også vil bli liggende i LNF-formål. Som beskrevet er tomten allerede opparbeidet med en eksisterende enebolig som skal rives som erstatning for en ny hytte. Boligen er gammel med lav teknisk standard som gjør at den kun kan anvendes i sommerhalvåret. Ifølge kommuneplanens bestemmelser er "Eksisterende bebygde bolig- og fritidseiendommer i LNFområdene å anse som eiendommer der spredt utbygging er tillatt jf. Pbl § 11-7 nr. 5 b".*

*Det blir dermed ingen vesentlig endring fra tidligere eller skape ny presedens for bygging i LNFformålet annet en bruksendring fra bolig til fritidseiendom. Videre, en ønsker nå å benytte eiendommen til fritidsbebyggelse hvor maks bebygd areal er satt 80 m<sup>2</sup>. Ny hytte har et bebygd areal på kun 40,5 m<sup>2</sup>, altså godt under det tillatte, så bør dette være tilforlatelig.*

### *Bygging i 100-metersbeltet:*

*En søker også om dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen.*

*Likeledes, som beskrives i punktene ovenfor så plasseres ny eiendom omtrent likt som eksisterende situasjon. Intensjonen bak loven er at det skal tas "særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Omfanget er ikke vesentlig annerledes enn dagens situasjon og en erstatningshytte vil dermed ikke ha en negativ konsekvens. Hensynet bak byggeforbudet i 100-meters beltet er også å sikre allmenn interesse og hindre privatisering av strandsonen. Parkeringsplassen er plassert 100 meter unna strandsonen. Omsøkte tiltak ligger i et område som ifølge kommuneplanen er å anse som eiendom der spredt utbygging er tillatt. Det følger av bestemmelsene at tiltak på eksisterende bebygde fritidseiendommer mindre enn 1,5 da innenfor 100-metersbeltet til sjø, kan behandles og tillates gjennom enkeltvise søknader. Omsøkt tiltak svarer til rammene satt i kommuneplanen, med hytte under 80 m<sup>2</sup> BYA. Hytten har fått den mest hensiktsmessige plassering og med en slik plassering vil tiltaket ikke medføre noen betydelige endringer for allmenne interesser i strandsonen. Hensynet bak bestemmelsene blir ikke vesentlig tilsidesatt. Fordelen ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Vi anser dermed vilkårene for dispensasjon som oppfylt jf. Pbl § 19-2.*



*Omsøkt fritidsbolig er av beskjedne størrelse*

Før kommunen vurderte tiltaket ble det innhentet uttale fra landbruk og Naturforvalter:

Landbruk:

*Omsøkte tiltak vil ikke berøre jordbruksarealer. Arealer som berøres er registrert som løvskog.*

*Ut fra en landbruksfaglig vurdering har kommunens landbruksavdeling ingen innvendinger til tiltaket.*

Det ble også innhentet uttale fra Naturforvalter mht dispensasjon og naturmangfold-den er vedlagt-konklusjon her:

*Konklusjon: Det er ikke registrert naturverdier i området, men det må vektlegges at tiltaket er i strandsonen.*

*Man må også være oppmerksom på eventuelle fremmede arter og unngå spredning av disse i byggeperioden.*

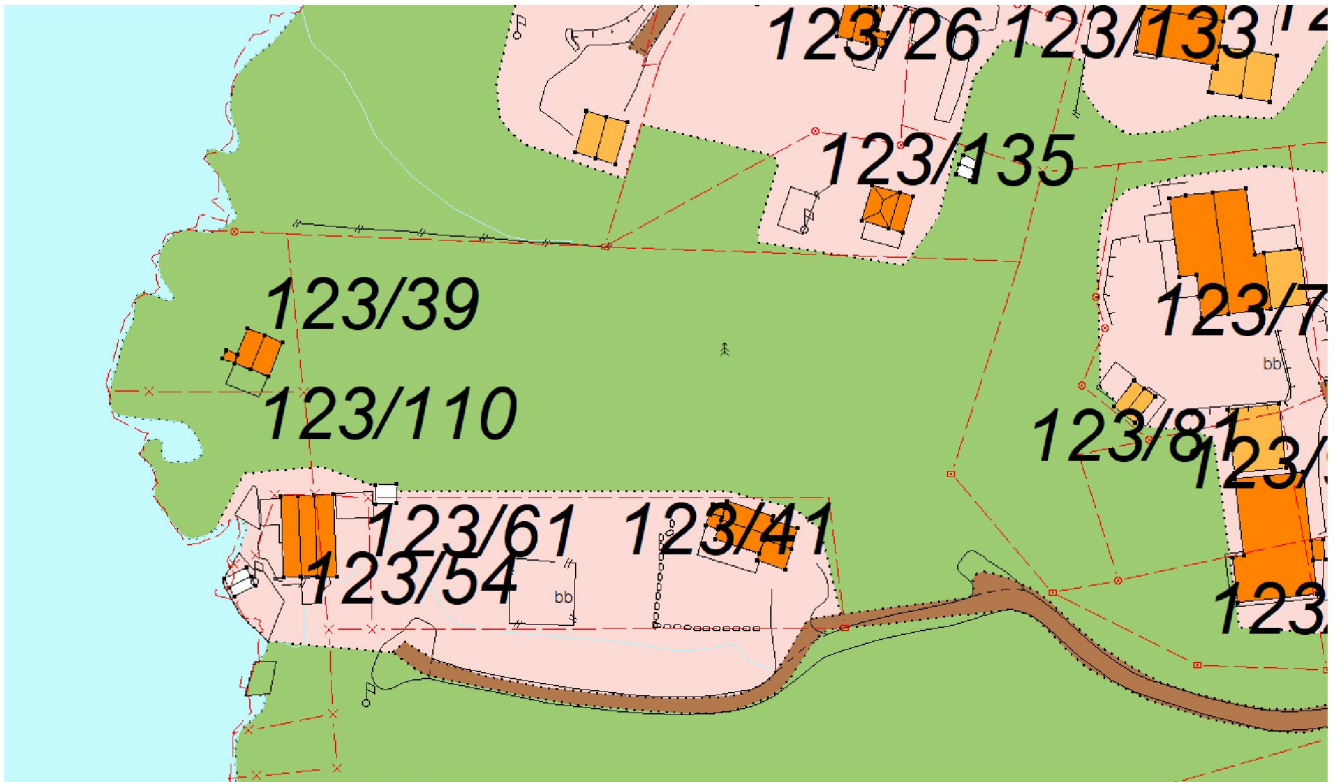
Saksbehandlers kommentar:

Naturforvalters innspill vedrørende begrensning på omfang og forsiktighet vedrørende fremmede arter vil bli fulgt opp med krav før igangsettingstillatelse.

Vurdering av om hensynene bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt:

I strandsonen skal det etter pb1 § 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. De generelle hensyn bak at et område avsettes til LNF-formål er å ivareta landbruksproduksjon og /eller sikre naturområder med spesielle naturkvaliteter og/eller spesiell betydning for friluftslivet. Tiltakene berører ikke fulldyrket areal eller beitemark jf markslagskart under . Omsøkte tiltak er et erstatningsbygg og parkeringsplass. Bortsett fra parkeringen og adkomst til denne (utenfor 100-meters beltet) er endringen liten, hensynene bak bestemmelsene eller lovens formålsbestemmelse anses ikke vesentlig tilsidesatt jf også uttaler landbruk og naturforvalter.





Markslagskart- grønt er skog, rosa er bebygd areal

Vurdering av om fordelene er klart større enn ulempene:

Ulempene ved dispensasjon fra formål LNF og byggeforbudet i 100-meters beltet er i hovedsak negativ innvirkning på landbruk, natur og friluftsliv. Ulempene knyttet til landbruk og natur/friluftsliv anses som svært små- jf uttaler oversiktskart under. Eksisterende bolig ligger med bebyggelse både på begge sider langs sjø og bakenfor.



Flyfoto av området- det gjøres særlig oppmerksom på at alle byggene på bildet (utenom eksisterende bolig på omsøkt eiendom og en garasje mot nordøst) er fritidsboliger.

Fordelene er hovedsakelig tiltakshavers som får erstattet eldre uhensiktsmessig plassert/utformet bolig med ny fritidsbolig. Det er også fra kommunens side ønskelig at det ikke ligger boliger her, selv om bygget er eldre (kommunen har ikke dato for oppføring men boligen er godt synlig på flyfoto fra 1964 og er antagelig en del eldre enn dette ) Eiendommen ligger like utenfor boligområde i kommuneplanens arealdel men er omgitt av fritidsboliger og det er ikke ønskelig med boliger i dette området. Kommunen har tidligere signalisert avslag på bruk/endringer her som ville krevd adkomstveg frem, tiltakshaver har tilpasset seg kommunens tilbakemeldinger. Etter kommunens vurdering er fordelene klart større enn ulempene.

### **Har du innspill?**

Før kommunen behandler saken videre, ber vi om deres uttalelse. Frist er satt til 15.06.2023.

Vedlagt følger kopi av søknad med vedlegg.

### **Har du spørsmål?**

Ta kontakt om dere har spørsmål i saken.

Med hilsen

Karl Inge Stumo  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

### **Kopi til:**

Rogaland fylkeskommune	Postboks 130 Sentrum	4001	STAVANGER
Sevland Bunyan Arkitekter As	Strandgata 202	5525	HAUGESUND

### **Vedlegg:**

Foto - eksisterende bygg  
Søknad om dispensasjon  
Situasjonsplan  
Avkjørselsplan  
Tegning ny fasade  
Tegning ny fasade  
Tegning ny fasade  
Tegning ny fasade  
Plantegning  
Tegning - snitt  
Godkjent\_utslippstillatelse  
Utslippstillatelse  
Følgebrev  
Tegning snitt A  
Rørprosjektering Westre  
Situasjonskart vei  
Avtale om veirett Snikveien 185  
Tinglyst rettighet tilknytning til vann  
Riving og oppføring av fritidsbolig - Uttalelse fra naturforvalter