



Rogaland fylkeskommune
Postboks 130 Sentrum
4001 STAVANGER

Dato: 03.05.2023
Dokumentnummer: 22/10981-7
Saksbehandler: Birthe Smistad

Oversender søknad til uttalelse - Drivhus og forlengelse av hagestue med trapp - gnr. 147, bnr. 409 - Vormedalsvegen 157

Tiltak: Drivhus og forlengelse av hagestue med trapp
Byggested: Gbnr: 147/409 Vormedalsvegen 157
Tiltakshaver: Bente Goa Fagerheim
Ansvarlig søker: Rabla As

Informasjon om tiltaket

- **Søknaden gjelder:**

Oppføring av nybygg frittstående drivhus, forlenge/bygge på en hagestue i sørøst av boligen med en tilknyttet trapp fra terrasse ned til hage i sørvest, og en vinterhage i nord.

- **Planstatus og arealanvendelse:**

Reguleringsplan: 539 Moksheim, industriområdet.

Formål: Frittliggende småhus

- **Søknad om dispensasjon fra:**

Pbl. § 1-8

Pbl. § 12-4, byggegrense mot vei. (Blir ikke videre problematisert i denne oversendelsen, blir behandlet i byggesaken.)

- **Tiltakshavers begrunnelse:**

«Eiendom 147/409 ligger i sin helhet innenfor 100-meter strandsone.

Vi viser forståelse for at hensikten med denne sonen er å i hensyn ta natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Vårt omsøkt tiltak vil være på den delen av tomten som i dag er en del av en etablert hage og vil derfor ikke berøre den delen av tomten som i dag er urørt.

Våre tiltak omhandler drivhus, påbygg av eksisterende hagestue/terrasse, tilbygg trapp samt redusere eksisterende vinterhage nord på tomten. Vi anser dette som ikke altfor inngripende tiltak på egen eiendom og bør derfor ikke være til hinder for planens intensjon. Tiltakene på vår eiendom vil heller ikke påvirke fasaden i stor grad fra slik vi kjenner den i dag. frittstående drivhus vi være et mindre bygg på 12,5m2.

Vi mener at tiltakene er med på løfte kvaliteten for uteområde med å tilknytte hagestue og hage. noe som også øker funksjonalitet og trivsel.

Tiltakene som det søkes om er med på å berike eiendommens kvalitet og vil være et løft for byggemassen på tomten. Vi mener at fordelen ved å gi en dispensasjon her er større en ulempe.»

- **Kjente kulturminner:**

Kommuneantikvaren har hatt saken til uttale:

«KULA-registeret fremhever kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse. Karmøy har et slikt område og det ligger i tilknytning til historiske Avaldsnes.

Området har ikke formelt vern.

Slik jeg har forstått det skal vi innhente uttale fra fylkeskommunen dersom det søkes om store tiltak som kan endre landskapet. Tolker ikke denne søknaden som et slikt 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.

- **Dispensasjoner**

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

Tiltak ligger innenfor boligformål i reguleringsplan og kommuneplan. Det er et grønt belte 35 m bredt mellom boligformål og sjø. Eiendommen er en utbygd boligeiendom. Kommunen kan ikke se at hensyn til natur, landskap og friluftsliv blir nevneverdig berørt av omsøkt tiltak som alle er plassert i nær tilknytning til bolig og et godt stykke fra sjøen. Nærmeste tiltak er drivhus som er plassert 11 m fra offentlig friområde. Det vil fortsatt være tilstrekkelig og god mulighet for tilgang til strandsone på grunn at dette grønne belte.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

Det er lite ulemper knyttet til omsøkt tiltak da det ikke berører strandsonen i nevneverdig grad. Det endrer ikke på den allerede privatiserte delen av området. Drivhuset strekker det bebygde området noe lenger ut enn eksisterende bebyggelse, men tiltaket er så lite at kommunen mener at dispensasjon kan gis. Fordelen ved å gi dispensasjon er at man får en bedre utnyttelse av uteområder.

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 31.05.2023.

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:

Bente Goa Fagerheim	Vormedalsvegen 157	5542	KARMSUND
Rabla As	Falkenhaugvegen 30	4270	ÅKREHAMN

Vedlegg:

Gnr. 147, bnr. 409 - Supplering av søknad

Dispensasjonssøknad

Situasjonsplan

Reviderte opplysninger om planstatus og areal

Gnr. 147, bnr. 409 - Supplering av søknad

Avstandserklæring

Situasjonsplan - Vinterhage 28.02.2023

Situasjonsplan - Drivhus 29.03.23

Tegning ny fasade - Drivhus 29.03.23

Tegning - Drivhus (Plan og Snitt) 29.03.23

Plantegning - vinterhage 28.02.2023

Gnr. 147, bnr. 409 - Drivhus, forlengelse av hagestue og trapp - Vormedalsvegen 157

Situasjonsplan

Underlag utnytting(Situasjonsplan) 18.11.22

Tegning eksisterende fasade

Tegning ny fasade

Plantegning