



Rogaland fylkeskommune
Postboks 130 Sentrum
4001 STAVANGER

Dato: 16.05.2023
Dokumentnummer: 23/1655-2
Saksbehandler: Birthe Smistad

Oversender søknad til uttalelse - Tilbygg til bolig og frittstående veksthus - gnr. 51, bnr. 17 - Beiningen 16

Tiltak: Tilbygg til bolig og frittstående veksthus
Byggested: Gbnr: 51/17 Beiningen 16
Tiltakshaver: Kjell Pedersen
Ansvarlig søker: Bygg-Start As

Karmøy kommune har 21.02.23 mottatt søknad om tilbygg til bolig og frittliggende veksthus.

Informasjon om tiltaket

- **Planstatus og arealanvendelse:**

Kommuneplanens arealdel: LNF

- **Søknad om dispensasjon fra:**

Pbl. § 1-8

Formål LNF

- **Tiltakshavers begrunnelse:**

Utdrag.

«Tilbygget til boligen vi søker om vil bl.a. gi oss nytt soverom med tilhørende bad som vil sikre oss bevegelsesfrihet, også ved bruk av rullestol, og gjøre det mulig for oss å bruke boligen uavhengig av helseutfordringer som nedsatt førlighet. Vi legger til rette for en fremtidig heis mellom etasjene fra kjeller via hovedplan til loftplan. Ved en negativ utvikling av helsen vil vi da kunne installere en heis umiddelbart.

Tilbygget er i tillegg til beskrevne intensjoner om fortsatt bruk ved redusert helse/førlighet også plasser slik at det ivaretar hensynet til strandsonen på best mulig måte. Tilbygget er begrenset i størrelse og plassert på boligens vestre fasade som er vendt bort fra sjøen. Mønehøyde er ikke høyere enn eksisterende mønehøyde på boligen, på denne måten er tilbygget skjult bak eksisterende bolig og ikke synlig sett fra sjøsiden. Avstanden fra tilbygg til sjø er ca. 65 m og endrer ikke på situasjonen i 100 m beltet mellom bolig og sjø.

Mor i familien er lidenskapelig interessert i hage, planter og da særlig nyttevekster. Til tider er værforholdene ytterst mot Boknafjorden utfordrende for den slag aktiviteter. Vi fikk derfor satt opp et mindre veksthus for noen år siden for at mor kan fortsette å dyrke nyttevekster i mindre skala. [...]

Veksthuset er valgt pga. sitt arkitektoniske sammenfall med eiendommen for øvrig og ble innkjøpt fra England og satt opp av et lokalt murerfirma. Veksthuset areal er kun 13 m² [...] med en avstand på ca 45 m fra sjø vil ikke kunne sees fra sjøen da det er noen knauser som ligger mellom hagen og sjøen. Avstanden på 45 m fra sjøen gjør at veksthuset heller ikke er til hinder for den frie ferdselen i strandsonen, det vil ikke en gang være synlig for de som ferdes i strandsonen. Arealformålet i kommuneplanen er LNF område og et frittstående veksthus bryter på ingen måte med landbruks interesser.»

- **Aktuelle landbruksfaglige opplysninger:**

Marks lag bebygd.

Kommunens landbruksavdeling har ingen innvendinger til omsøkte tilbygg til bolig på gnr. 51, bnr. 17.

- **Kjente kulturminner:**

Kommuneantikvaren har hatt saken til uttale:

«Beiningen er markert som et viktig kulturlandskap og et viktig kulturmiljø i kommunedelplan for kulturminner. Innenfor området er det viktig at tiltak utformes slik at de er tilpasset landskapet og bygningsmiljøet. Kommuneantikvaren mener foreslått tilbygg er relativt hensynsfullt utformet. Dette tilpasser seg ytterligere ved bruk av tilpassede vinduer med tradisjonell utforming og samme type kledning som på huset. Det bør stilles krav om vinduer i tre, hvitmalt kledning og skifer på taket for at tilbygget skal gli godt inn i det omkringliggende miljøet. Kommuneantikvaren har ingen kommentarer til veksthuset.»

- **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.

- **Miljømessige konsekvenser**

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.

- **Andre bruks- og verneinteresser:**

Strandsone.

- **Vurdering av om dispensasjon bør gis:**

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

Kommunen behandler pbl. § 1-8 og formål LNF under ett da de i all hovedsak begrunnes ut i fra samme hensyn.

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.

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. (Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygget, eller bare bebygget i tilknytning til landbruket og for bruk av området til friluftsliv.)

Avstand til sjø er henholdsvis 45 og 65 m for de to tiltakene. Med kupert terreng i tillegg er ikke tiltak synlig fra sjø. Tilbygg er videre plassert vekk fra sjøen, på baksiden av huset. Dette er en bebygd boligeiendom i LNF,

men på grunn av dens størrelse er den ikke innbefattet av kommuneplan pkt. 9.1 b. Hadde eiendom vært mindre enn 1,5 daa er disse to tiltak noe som gjennom søknad ville vært tillatt på LNF eiendom.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

Kommunen kan ikke vektlegge personlige fordeler. Det er likevel fordeler knyttet til økt bruk og forlenget bruk av bolig i tillegg til at veksthus kan sees på som et miljøtiltak.

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 13.06.2023.

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
Kjell Pedersen	Consul S. Bergesens V. 118	4016	STAVANGER

Vedlegg:

Gnr. 51, bnr. 17 - Tilbygg til bolig og frittstående veksthus - Beiningen 16
Dispensasjonssøknad
Situasjonsplan
Tegning - fasader
Tegning veksthus
Plantegning E2 hoved og loftplan
Tegning E1 plan og snitt