



Rogaland fylkeskommune

Dato: 16.05.2023

Postboks 130 Sentrum

Dokumentnummer: 23/1876-2

4001 STAVANGER

Deres referanse:

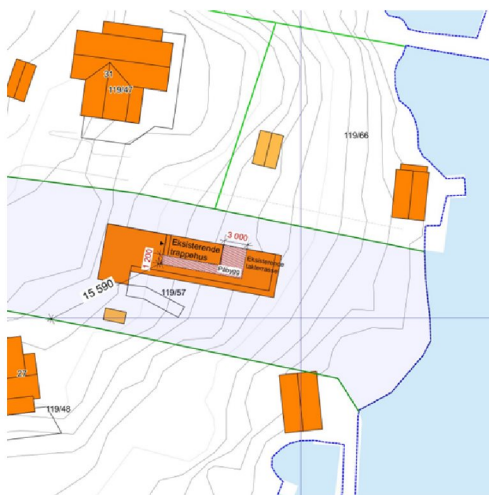
Saksbehandler: Karina Haga Melhus

## Oversender søknad til uttalelse - Dispensasjon formål og pbl. 1-8 - Påbygg på eksisterende fritidsbolig - gnr. 119, bnr. 57 - Lønnavegen 29

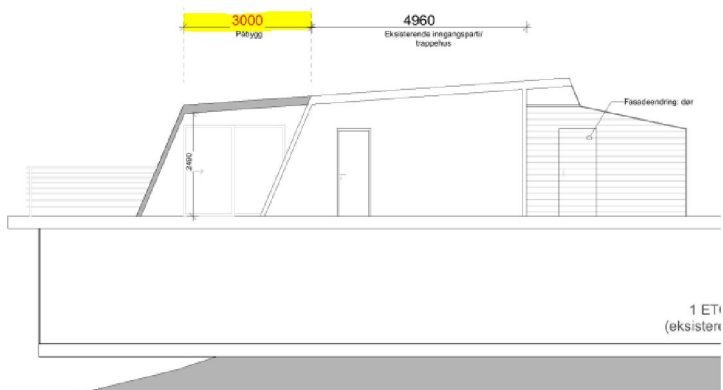
Tiltak: Påbygg på eksisterende fritidsbolig  
Byggested: Gbnr: 119/57 Lønnavegen 29  
Tiltakshaver: Liv Kristin Seglem  
Ansvarlig søker: Plus Arkitektur As

### Informasjon om tiltaket

Tiltaket gjelder et mindre påbygg på eksisterende fritidsbolig. Omsøkte tiltak ligger delvis i formål LNF og delvis i formål naust i gjeldende kommuneplan. Eiendommen anses som en eksisterende fritidseiendom. Området er uregulert.



Omsøkt påbygg vist i skravur.



Snitt tegning viser omsøkt påbygg

### Søknad om dispensasjon fra

- Kommuneplanens arealformål (LNF og naust)
- Pbl. § 1-8

Det søkes dispensasjon fra arealformål i kommuneplanen. Fritidsboligen ligger delvis i formål LNF og delvis i formål naust. Eiendommen anses som en fritidseiendom i LNF, og dispensasjonen vurderes i det vesentligste

etter hensynene bak LNF, da LNF har det strengeste vernet og tiltaket gjelder et påbygg til en eksisterende fritidsbolig.

### **Naturmangfold**

Tiltaket vil bli plassert på areal som er bebygd og opparbeidet. Tiltaket vil ikke berøre særlige naturinteresser. Det vurderes at tiltaket ikke vil medføre negative miljømessige konsekvenser.

### **Kulturminner**

Ingen kjente.

### **Vurdering av om dispensasjon bør gis**

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.

### Søkers begrunnelse:

Dispensasjon fra pbl. § 1-8:

*«Området der det søkes om påbygg ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen, som omfattes i pbl. § 1-8. Det søkes om dispensasjon til å etablere et ekstra soverom i 2. etasje som en utvidelse av eksisterende inngangsparti, på det som i dag er takterrasse.*

*Tiltaket vil ikke endre på det eksisterende fotavtrykket eller resultere i inngrep i eksisterende terreng eller natur. Utvidelsen av inngangspartiet/ trappehuset vil følge samme arkitektoniske form som det eksisterende, få samme fasadematerialitet og vil ikke bli høyere enn det er idag. Påbygget vil heller ikke vende ut mot sjøen, og vil dermed i svært liten grad resultere i endret opplevelse fra sjøen og naboeiendommer.*

*Tiltaket vil ikke medføre noe hinder for allmenheten, eller forringe friluft- og rekreasjonsareal».*

Dispensasjon fra formål i kommuneplanen:

*«Deler av tiltaket ligger innenfor LNF-området i kommuneplanen. Eiendommen brukes i dag som fritidsbolig, i tillegg er det i nærheten av, og inntil eiendommen flere selvstendige boligeiendommer og fritidsboliger. I tillegg til overnevnte beskrivelser, kan vi derfor ikke se at tiltaket er i konflikt med LNF-interessene og landbruket i området.*

*Vi mener med dette at dispensasjoner ikke i vesentlig grad tilsidesetter hensiktene bak lovbestemmelsene og ikke medfører vesentlige negative konsekvenser. Fordelene ved oppføring av påbygget oppveier derfor ulempene dette måtte gi».*

### Vurdering av om hensynene bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt – Forbud mot tiltak langs sjø:

I strandsonen skal det 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.

Eiendommen anses som en allerede bebygd fritidseiendom i LNF. Omsøkt tiltak er et mindre påbygg på en del av fritidsboligens takterrasse. Fritidsboligens formspråk videreføres også for påbygget, og påbygget anses ikke

å endre fritidsboligen uttrykk nevneverdig. Eiendommen er allerede privatisert, opparbeidet og bebygd. Omsøkt påbygg er trukket inn på takflaten, og ligger dermed ikke nærmere sjøen enn fritidsboligen gjør i dag.

Det er ingen friluftssinteresser som går tapt som følge av omsøkt tiltak, og tilgangen til og ferdsel i strandsonen vil være uendret. Omsøkt tiltak anses ikke å gi noen større privatiserende virkning av strandlinjen enn hva eiendommen har i dag.

#### Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt – Arealformål

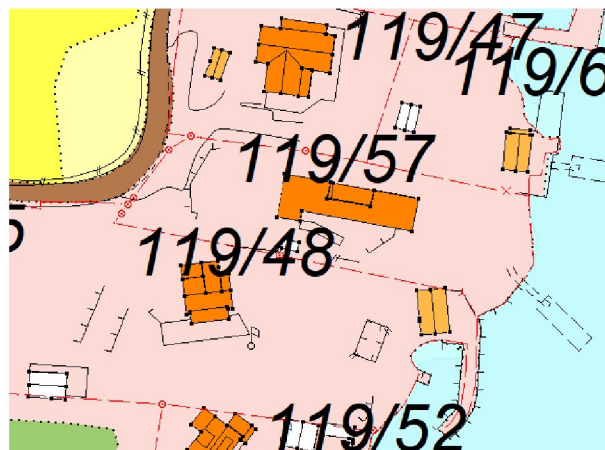
De generelle hensyn bak at et område avsettes til LNF-formål er å sikre at slike arealer benyttes til bygge- og anleggsvirksomhet som har direkte tilknytning til stedbunden næring, og at arealer som ikke benyttes til dette skal bevares som natur- og friluftsområder. Hensynet bak bebygde fritidseiendommer i LNF er at allerede bebygde eiendommer skal kunne benyttes som før, og utnyttes som en fritidseiendom innenfor gitte bestemmelser.

Eksisterende fritidsbolig ligger delvis i formål LNF og formål naust. Eiendommen er allerede bebygd og bruken av eiendommen endres ikke som følge av omsøkt tiltak. Ingen jordbruksarealer vil gå tapt, og området anses ikke å privatiseres mer enn det allerede er. Kommuneplanens bestemmelser om fritidsbygg er retningsgivende, og omsøkt tiltak er prosjektert i samsvar med bestemmelsene.

Det er kommunens oppfatning at hensynet bak bestemmelsene ikke er *vesentlig* satt til side.

#### Fordelene ved å gi dispensasjon er større enn ulempene:

Ulempene ved dispensasjon fra formål LNF og 100 meters beltet er i hovedsak negativ virkning på landbruksdrift, natur og friluftsliv og privatisering. Ulempene knyttet til landbruk og natur/friluftsliv anses som små da eiendommen er en fradelt bebygd eiendom. I kommunens markslags-kartlegging er arealet registrert som «bebygd». Se kartutsnitt under.



Markslagskart; Rosa viser «bebygd»

Etter omsøkt tiltak vil fritidsboligen få et noe tyngre uttrykk da 2.etasjen utvides, men ved å videreføre formgiving og materialvalg anses bygningen å fremstå helhetlig også etter omsøkt tiltak. Tiltaket anses ikke å ha nevneverdige ulemper, og kommunen anser fordelene klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

#### **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

Karina Haga Melhus  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

**Kopi til:**

Plus Arkitektur As

Storgata 5

1607

FREDRIKSTAD

**Vedlegg:**

Søknad om dispensasjon

Situasjonsplan

Tegning - Fasader

Tegning - Planer

Tegning - Snitt

119-57 Oversiktskart