



Rogaland fylkeskommune

Dato: 13.06.2023

Postboks 130 Sentrum

Dokumentnummer: 23/2568-2

4001 STAVANGER

Deres referanse:

Saksbehandler: Ingvill Granodd

## Oversender søknad til uttalelse - Dispensasjon fra PBL § 1-8 for til-/påbygg til eks. bygning - gnr. 11, bnr. 16 - Mannesvegen 215

Tiltak: Tilbygg til els. bygning  
Byggested: Gbnr: 11/16 Mannesvegen 215  
Tiltakshaver: Sverre Vedøy  
Ansvarlig søker: Vedavågen Rør As

### Informasjon om tiltaket

Tiltaket er et tilbygg til eksisterende hus. Tilbygget vil fungere som et mellom- og påbygg til nybygd garasje. Omsøkte tiltak ligger i område for blandet formål i gjeldende kommuneplan. Tidligere omsøkte hagestue oppå garasjen ble avslått av Statsforvalteren i Rogaland i vedtak jnr. 2022/7455. Avslaget var begrunnet med at kommuneplanen ikke tillater rom for varig opphold i garasjer og uthus, samt at størrelse og høyde satte hensynet bak byggeforbudet i strandsonen i PBL § 1-8 til side. Tiltaket er nå omgjort til et tilbygg til eksisterende bolig og omfattes derfor ikke av kommuneplanens bestemmelser for garasjer og uthus. Hagestuen er gjort kortere og er nå nesten i sin helhet gjemt bak huset.

### Planstatus og arealanvendelse

Kommuneplanens arealdel: Blandet formål – Kontor, fritidsbolig, bolig og naust

### Søknad om dispensasjon fra

Byggeforbudet i strandsonen i plan- og bygningsloven § 1-8.

### Tiltakshavers begrunnelse

Tiltaket er nå senket betraktelig i forhold til tidligere søknad. Det er også kortet inn slik at det nesten ikke blir synlig fra sjøsiden (mot vest) og mot bakenforliggende side (mot øst), tilbygget vil nå ikke være dominerende.

Se forøvrig hele begrunnelsen vedlagt.

### Kjente kulturminner

Ingen registrerte. Det ligger to SEFRAK-registrerte bygg i Manneshamn. Litt vest for eiendommen ligger et kystkultursenter, der en del gamle bygninger er restaurert. Se bilder av området her:

<https://tidsmaskinen.no/p/5586b5e8cf7cdcdb128b4567>

<https://tidsmaskinen.no/p/5586b5c6cf7cdc66138b4567>

## Naturmangfold

Det er ikke registrert utvalgte naturtyper, rødlista arter eller viktige områder for friluftsliv på og ved det aktuelle arealet. Kommunen vurderer kunnskapsgrunnlaget som godt nok (§ 8) og at det ikke er nødvendig å gjøre vurderinger etter §§ 9-12.

## Vurdering av om dispensasjon bør gis

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven § 1-8, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

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 byggeforbudet i strandsonen:

### 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.

Dette er et område for blandet formål, hvor det kan tillates kombinert bebyggelse og anlegg. Området er bebygget med en variasjon av boliger, naust og fritidsboliger. Det er ikke registrert noen naturverdier her. Tilgangen til strandsonen vil ikke endres av dette tiltaket, da tilbygget er plassert på gårdsplassen og oppå garasjen. Hagestuen er gjort kortere og vil bli for det meste skjult bak huset. Ettersom tilbygget ligger bak huset, vil også tap av utsikt for bakenforliggende hus bli svært lite. Tilbygget vil ikke forlenge fasaden mot sjøen. Det bygges bakover.

Kommunen vurderer det slik at til- og påbygget i liten grad vil berøre strandsoneverdiene. På denne bakgrunn kan det gis dispensasjon.

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

Tiltakshaver ønsker garasje og hagestue og bodplass. Han viser til at boligen er liten og at de har behov for ekstra bod og oppholdsrom. Bygningen plasseres godt bak eksisterende bebyggelse. Kommende boliger bak vil ikke miste utsikt eller lys. Det er små konsekvenser for naturmangfoldet, og det ansees å ikke påvirke allmennhetens adgang til sjø og strandsoner. På denne bakgrunn vil fordelene være større enn ulempene og dispensasjon kan gis. 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 11.07.2023.

Vedlagt følger kopi av søknad med vedlegg.

## Har du spørsmål?

Ta kontakt om dere har spørsmål i saken.

Med hilsen

Ingvill Granodd  
ingeniør

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

**Vedlegg:**

11-16oversikt

11-16kommplan

Situasjonsplan tilbygg

Søknad om dispensasjon

Gnr. 11, bnr. 16 -Tilbygg til bolig - Mannesvegen 215

Plantegning - hovedplan av 09.03.23

Plantegning - Loftsplan av 09.03.23

Tegning - fasade 2 av 24.02.23

Tegning - snitt av 09.03.23

Tegning - fasade 1 av 24.02.23

Vedlegg tilhørende C5

Vedlegg tilhørende C5

Vedlegg tilhørende C5