



Statsforvaltaren i Rogaland

Dato: 06.07.2023

Postboks 59 Sentrum

Dokumentnummer: 23/3521-3

4001 STAVANGER

Deres referanse:

Saksbehandler: Karl Inge Stumo

Oversender søknad til uttalelse - Naust, bod/anneks og tilbyg til bolig/bislag - gnr. 11, bnr. 135 - Mannesvegen 250

Tiltak: Naust, bod/anneks og tilbyg til bolig/bislag
Byggested: Gbnr: 11/135 Mannesvegen 250
Tiltakshaver: Svein Arve Mannes
Ansvarlig søker:

Karmøy kommune har mottatt søknad om rivning naust, erstatningsnaust, bod og tilbygg. Eiendommen ligger i område for blandet formål- og hensynssone kulturminner og bolig er fra 1700-tallet så i tillegg til uttale vedrørende bygging i 100-meters beltet langs sjø bes det om uttale fra Kulturseksjonen for alle 3 tiltakene. Tiltakene er ellers i samsvar med kommuneplanens formål «Blandet formål» som tillater naust, bolig bod mm.

Det foreligger uttale fra kommuneantikvar som er positiv, det vil bli stilt vilkår om detaljavklaring før arbeidet kan igangsettes.

Vurdering av dispensasjonssøknad

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.



Kommuneplanen- skråkravur er hensynssone kulturminner

Søkers begrunnelse:

På eiendommen 11/135, Mannesvegen 250 søkes det om 3 ulike tiltak. Tiltak 1. er bislag på 2,25 m² som tilbygg til boligen. Tiltak 2. er Bod/anneks på 32,2 m² og Tiltak 3. er naust på 49,5 m². Det er et sterkt ønske å bevare boligeiendommen og den særegne historien som den har representert i kystmiljøet på Mannes. Tiltakene det søkes om er derfor nøye gjennomtenkt og godt tilpasset historikken på eiendommen. Underveis i prosessen har det vært kontakt med kommuneantikvar.

Eiendommen ligger til Manneshavn med avstand til sjø på 0 - ca 50 m, og det er ikke vist byggelinje mot sjø. Det vil si at det ikke kan utføres tiltak på eiendommen uten å komme i konflikt med 100 m beltet. Det søkes av den grunn om dispensasjon for nærhet til sjø.

Det er i dag et uavklart tiltak plassert der naustbygget er søkt inn. Denne bygningen vil bli fjernet fra eiendommen før arbeider med bygging av naust startes opp. Det har i tidligere tider stått et større sjøhus på dette området. Søkt naust er et arkitektonisk tradisjonelt bygg med åpen løsning innvendig for å kunne ha god høyde ved vedlikehold av båt og lignende. Det er plassert fint i terrenget og har en gulvhøyde på 1,8 moh.

Sånn ca midt på eiendommen har det stått en bygning som i tidligere tider var en krambu. Det meste av den steinlagde grunnmuren er inntakt og søkt bod/anneks er plassert på denne gamle grunnmuren. Denne bygningen har også et arkitektonisk tradisjonelt uttrykk som er tilpasset eiendommens helhet. Se vedlagt fotografi som viser bygningens plassering og uttrykk på 1950 og 60 tallet.

Søkt bislag på 2,25 m² har som hensikt å skjerme inngang for nedbør og vind fra sør og vest, og er på samme måte som de to andre tiltakene tilpasset bolig og eiendom med et beskjedent og enkelt uttrykk.

Tiltakene det søkes om vil for meg som eier være helt avgjørende for mine planer om å bevare og videreutvikle eiendommens tradisjonsrike plassering i det lokale kystkulturmiljøet. Tiltakene vil etter ferdigstilling oppfattes som en naturlig del av bygningsmiljøet på tomten. Tomtens beliggenhet i Manneshavn med stigning fra strandlinjen og oppover mot nord-vest gjør at tiltakene ikke vil skape silhuett sett fra sjøen. Den frie ferdselen over eiendommen i 100 m beltet vil heller ikke bli hindret, bare mer interessant og begivenhetsrik for de ferdene i området.

Eiendommen er en del av Kommuneplan 670 og tiltakene det søkes om samsvarer med arealformålet som er kombinert bebyggelse og anleggs formål.

Jeg mener at søkte tiltak, i tillegg til å dekke mine planer for eiendommen, vil tilføre området rundt Manneshavn en positiv giv ved å bevare og gjenetablere aktivitet på eiendommen. Fordelene ved en dispensasjon er på bakgrunn av overstående klart større enn ulemper.

Håper dispensasjon kan gis på dette grunnlag.

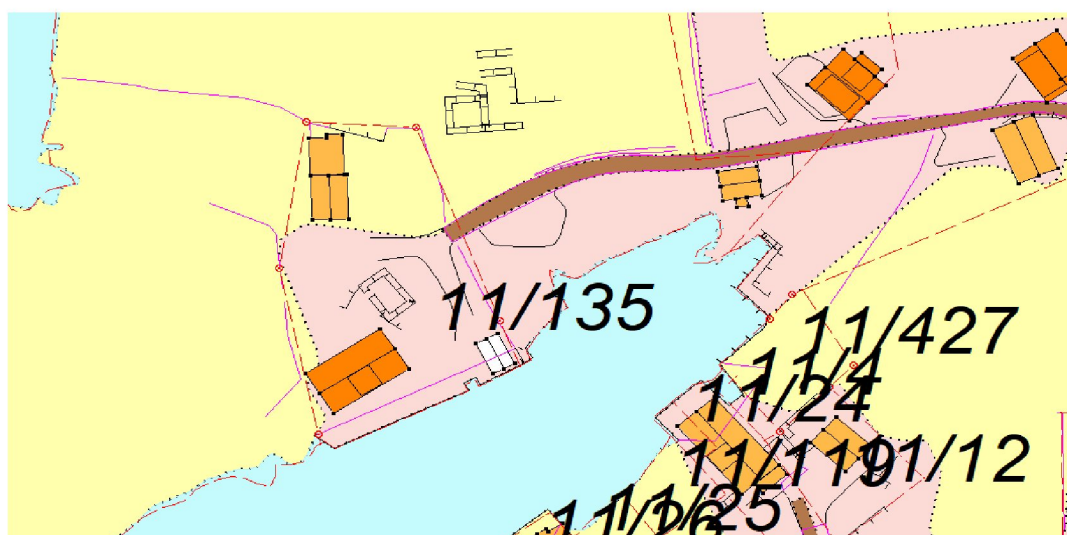
Vurdering av om hensynene bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt:

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. Omsøkte tiltak er mindre tilbygg, en bod og et naust-som erstatning for naust/bod som rives. Eiendommen er i dag bebyggt med bolig nevnte naust/bod samt murer fra tidligere bebyggelse, godt synlig på flyfoto (se under), tiltakene vil endre eiendommen noe men hensynene bak bestemmelsene eller lovens formålsbestemmelse anses ikke vesentlig tilsidesatt.



Vurdering av om fordelene er klart større enn ulempene:

Ulempene ved dispensasjon fra byggeforbudet i 100-meters beltet er i hovedsak negativ innvirkning på landbruk, natur, friluftsliv og presedens. Ulempene knyttet til landbruk og natur/friluftsliv anses som svært små- arealet som skal bebygges er i kommunens markslags-kartlegging registrert som «bebygd»(rosa) jf kartutsnitt:



Tiltakene vil nok i noen grad øke opplevelsen av eiendommen som privat men eiendommen er bebygd i omtrent samme grad i dag om man ser bort fra at det ikke er bygg oppå grunnmuren nordøst for boligen. Samlet anses ulempene som relativt små. Fordelene er i noen grad tiltakshavers som får utviklet eiendommen men i større grad en fordel for kulturmiljøet og allmennheten. Dagens naust/bod ved sjøen er dårlig tilpasset og erstattes med naust godt tilpasset miljøet. Tidligere bygg settes på eksisterende grunnmur og er en tilnærmet kopi av tidligere bygg. Det er viktig at slike eiendommer holdes ved like og brukes ellers vil murer bli alt som er igjen, og eiendommen slik den vil fremstå vil sannsynligvis være et positivt element i området som kan oppleves av mange og heve bruken av området.

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 04.08.2023.

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
Svein Arve Mannes	Mannesvegen 210	4275	SÆVELANDSVIK

Vedlegg:

Kommuneantikvarens uttale
Tegninger
Situasjonsplan
Dispensasjonssøknad 28.03.23
Bilder