



Rogaland fylkeskommune

Dato: 11.07.2023

Postboks 130 Sentrum

Dokumentnummer: 23/5149-5

4001 STAVANGER

Deres referanse:

Saksbehandler: Ingvill Granodd

Gnr. 137 bnr. 30 - Oversender søknad til uttalelse - dispensasjon fra LNF-formål og byggeforbud i strandsonen - Riving av bolig og oppføring av erstatningsbolig

Tiltak:

Byggested: Gbnr: 137/30 Dalstrevegen 112

Tiltakshaver: Jarle Vikingstad

Ansvarlig søker: North Ark As

Informasjon om tiltaket

Tiltaket gjelder riving av eksisterende bolig og oppføring av ny erstatningsbolig. Det foreligger utslippstillatelse og rammetillatelse for utslippsledning i sjø. Omsøkte tiltak ligger i LNF-område i gjeldende kommuneplan.

Planstatus og arealanvendelse

Kommuneplanens arealdel: LNF-formål med bestemmelser om bebygde boligtomter.

Søknad om dispensasjon fra

- Byggeforbudet i strandsonen i plan- og bygningsloven § 1-8.
- LNF-formålet i kommuneplanen.

Tiltakshavers begrunnelse

«Tiltaket er riving av eks bolig og oppføring av ny bolig. Tiltaket ligger i strandsonen og i formål LNF i kommuneplan, det søkes derfor om dispensasjon fra dette.

Når det gjelder dispensasjon fra LNF formål i kommuneplan og fra strandsonen (Pbl §1-8) så har vi følgende info:

- Viktige landbruksarealer vil ikke gå tapt da dette er en fradelt og bebygd boligeiendom fra før.
- Det vil bli utført mindre grunnarbeider for ny bolig, kulturmiljø/miljø, friluftsliv og naturmangfold vil derfor ikke bli skadelidende av omsøkt tiltak.
- Tiltaket vil gi en stor energibesparing kontra eks. eldre bolig, noe som er bra for miljø. ☑ Strandsonen vil ikke bli mere privatisert enn eks. bolig og ny bolig vil ikke berøre fri ferdsel for allmennheten eller andre interesser da den blir plassert på samme plass som eks. bolig.
- Det nevnes at det er bygget mange boliger både nord og sør for omsøkt tiltak, flere med kortere avstand til sjø. Ny bolig vil være innenfor kommunale vedtekter for tillatt arealer og er utfyllende i eks. boligrekke.
- Vi kan ikke se at formål bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt og mener at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Naboer er blitt varslet, det foreligger ingen merknader. Vi håper på dispensasjon.»

Kjente kulturminner

På naboeiendommen i nord står det et SEFTRAK-registrert våningshus. Avstanden til nytt bolighus blir som før, ca. 19 meter. Kommunen vurderer ikke at omsøkte tiltak endrer forholdet til nabobebyggelsen, ettersom tiltaket er et erstatningsbygg og ikke et rent nybygg.

Landbruk

Tiltaket berører ikke landbruksarealer.

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.

Eiendommen, og naboeiendommene, har vært bebygd siden før 1969, som er eldste flyfotoår. Båthus, båtopptrekk og kai er godkjent i 1981. Tilbygg til garasje er godkjent i 1987. Det er en liten etablert grend langs Dalstrevegen, og det er ikke friluftsinnteresser på eiendommen i 100m-beltet. Dette er en opparbeidet boligeiendom, som i sin helhet allerede er privatisert.

Natur- og kulturinteresser blir ikke vesentlig berørt. Terrenget skal i stor grad framstå som før. Huset skal være delvis nedgravd, slik det gamle huset er. Den største terrengendringen vil være at det etableres en noe større flate foran sokkeletasjen. Denne fyllingen skrås ned til eksisterende terreng mot sjøen. I tillegg fylles det opp noe mer på østsiden av huset, mot veggen.

Det nye huset plasseres på samme sted og med omtrent samme sokkelhøyde som det gamle. Det nye huset blir 90 cm høyere enn det gamle, og 5 meter lenger. Kommunen kan ikke se at dette endrer vesentlig på forholdene på eiendommen, og at hensynet bak bestemmelsen settes vesentlig til side utover det situasjonen allerede er. Dispensasjon kan derfor gis.

Kommunens begrunnelse for å gi dispensasjon fra LNF-formålet:

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

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.

Torvestadskjærgården er et viktig friluftsområde, og huset vil være synlig fra sjøen. Det vil imidlertid ikke endre situasjonen på stedet med hensyn til mulighet for strandhogg og opphold. Eiendommen er allerede helt privatisert.

Det er ingen naturinteresser her, da hele eiendommen er en opparbeidet og bebygd boligeiendom.

Det er ingen landbruksinteresser knyttet til eiendommen.

Boligen vil være større enn den boligen som rives, men omsøkte tiltak overskrider ikke høyde eller BYA i kommuneplanens bestemmelser for bebygde boligeiendommer i LNF-områdene. Tiltaket vil etter kommunens mening ikke sette hensynet bak bestemmelsen til side og dispensasjon kan gis.

Fordelene ved å gi dispensasjon er større enn ulempene

Tiltakshaver får en moderne og tidsmessig bolig, som dekker deres behov. Ulempene er at eiendommen blir bebyggt med en større bolig enn tilfellet er i dag. Ettersom størrelsen på boligen ikke overskrider kommuneplanens bestemmelser, mener kommunen at tiltaket ikke er uforholdsmessig stort. Natur- og friluftinteressene er ikke vesentlig berørt, og naturinngrepet er moderat. Fordelene vurderes å være større enn ulempene og dispensasjon kan derfor gis.

Har du innspill?

Før kommunen behandler saken videre, ber vi om deres uttalelse. Frist er satt til 08.08.2023.

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:

137-30oversikt

137-30kommplan

Fasade 1 - RevA av 14.06.23

Fasade 2 - RevA av 14.06.23

Fasade 3 - RevA av 14.06.23

Rev kart

Søknad om dispensasjon

Plantegning kjellerplan av 11.05.23

Plantegning hovedplan av 11.05.23

Tegning perspektiv av 11.05.23

Tegning snitt av 21.04.23

Bilde eks. bolig