

Karmøy kommune
Rådhuset
Postboks 167
4291 Kopervik

Eiendom: Gnr. 140 bnr. 25– Osnesvegen 58, 4260 Torvastad
Reguleringsplan: Osnes, del av 140/313 mfl. – Bolig og friområde vann
Kommuneplan: Bolig og bruk og vern av sjø

Søknad om dispensasjon

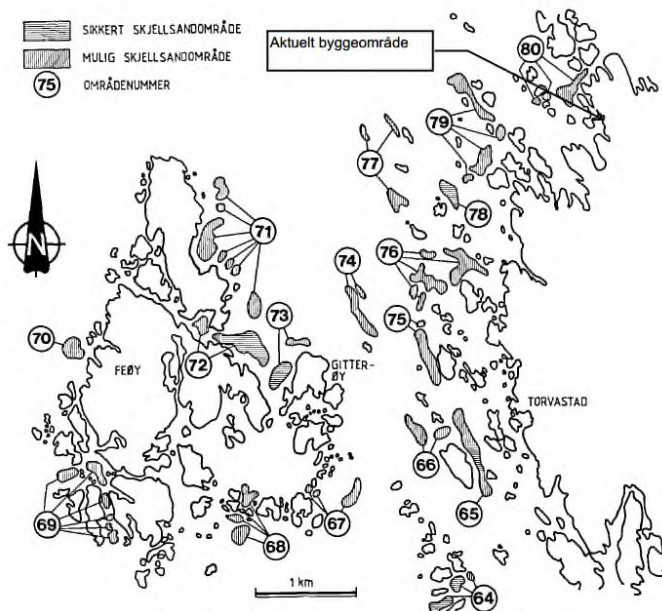
I forbindelse med søknad om deling/arealoverføring og søknad om riving, nybygg og utfylling i sjø, søkes det dispensasjon fra byggeforbudet langs sjøen, arealformål i sjø, og tillatt gesimshøyde i reguleringsplan.

Byggeforbudet langs sjøen

Hensikten med byggeforbudet langs sjøen er å sikre hensyn til natur- og kulturmiljø, landskap, friluftsliv og andre allmenne interesser.

Boligene på eiendom gbnr. 140/25 og 140/153 er i dag trukket ut mot bryggekannten. Tiltakene som søkes godkjent vil ikke føre til endring i denne situasjonen og vi mener derfor at det heller ikke vil gi ulemper for allmenhetens mulighet for ferdsel langs sjøen.

Området som i dag er på land, er bebygd. I sjø er det modellert skjellsand, men undersøkelser fra NGU viser at det ikke er registrert «sikker» eller «mulig» forekomst inne i denne bukta. Det er i naturbase heller ikke registrert andre naturtyper eller sårbare naturverdier. På bakgrunn av dette mener vi at utfyllingen ikke vil ha negativ innvirkning på naturmiljøet. Den nye fyllingen vil bestå av lødd stein med hulrom som er egnet for både leppefisk, krepsdyr og skjell/muslinger.



Figur 1 - Kart fra NGUs rapport 94.002

Utfylling i sjøen vil også gi en rettere og mer hensiktsmessig bryggefront, som fortsetter på linje med bryggen på nabotomten i sør. Plassering av det nye bygget er også foreslått noe tilbaketrukket, sammenlignet med Osnesvegen 56. De nye boligene har saltak med takvinkel som forutsatt i plan og med gavlen vendt ut mot sjøen, noe som er gjengs i området. Hensynet til landskapet, naturmiljø og allmenne interesser er dermed ivaretatt på en god måte.

Arealformål i sjø – Friområde i vann (reguleringsplan § 35)

Hensikten med friområder er å sikre arealer for rekreasjon og ferdsel. Vi mener at utfyllingen det søkes om ikke vil medføre noen vesentlig konflikt med denne hensikten.

Utfyllingen er begrenset i størrelse og er en forlenging av bryggefronten som er etablert på eiendommene på sørsiden av det aktuelle tiltaket. Vi kan derfor ikke se at dette vil begrense allmenhetens muligheter for ferdsel i sjøområdet. Tvert imot vil tiltaket fremstå som en opprydding og harmonisering av bryggefronten, noe som er positivt for området.

Gesimshøyde (reguleringsplan § 7)

Reguleringsplanen åpner for gesimshøyde på inntil 4,5 meter og det søkes dispensasjon for gesimshøyde på 5,8 meter.

Eksisterende bebyggelse i Osnesvegen 56 og 58 har gesimshøyde omtrent på linje med gesimshøyden i prosjektet som søkes godkjent. En dispensasjon vil derfor ikke føre til en endring av betydning sammenlignet med dagens gesimshøyder og hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt.

Fordelene med å innvilge dispensasjon er at en får realisert planens formål om å bygge boliger som utnytter tilgjengelig areal på en god måte. Endringen fra en gammel enebolig til en moderne, energieffektiv tomannsbolig, er også fornuftig mht. bokvalitet og allmenne hensyn om å redusere energibehovet i boliger.

Oppsummering

Utfylling i sjø, endring av eiendomsgrenser og riving/nybygg vil ikke føre til at bestemmelsene som er nevnt over blir vesentlig tilsidesatt. Samtidig mener vi også at det er en klar overvekt av fordeler med å gi dispensasjon og vi ser frem til en positiv behandling av søknaden.

Med vennlig hilsen

Hein Tangen
Hein Tangen

