



Statsforvaltaren i Rogaland

Dato: 19.09.2023

Postboks 59 Sentrum

Dokumentnummer: 23/6071-4

4001 STAVANGER

Deres referanse:

Saksbehandler: Karl Inge Stumo

Oversender søknad til uttalelse - Riving av eks. bolig (med sjøhusdel), oppføring av ny bolig, ny brygge og teknisk anlegg (VA) - gnr. 12, bnr. 39 - Sevlandvegen 84

Tiltak: Riving av eks. bolig (med sjøhusdel), oppføring av ny bolig, ny brygge og teknisk anlegg (VA)
Byggested: Gbnr: 12/39 Sevlandvegen 84
Tiltakshaver: O K Tveit As
Ansvarlig søker: North Ark As

Karmøy kommune har mottatt søknad om rivning bolig, ny bolig, kai og teknisk anlegg (VA-ledninger) – tiltaket er avhengig av dispensasjoner fra kommuneplanens byggegrense mot sjø i boligområder (50 meter) og fra kommuneplanens formål i sjø.

Det bes om uttale:

Statsforvalter- for dispensasjon byggegrense sjø og formål sjø

Fylkeskommunen- for dispensasjon byggegrense sjø og formål sjø, det bes også om at søknad sendes Kulturseksjonen og Stavanger Maritime Museum for vurdering.

Fiskarlaget, Kystverket, Fiskeridirektoratet og Karmsund Havn- for dispensasjon formål i sjø

Før det eventuelt gis igangsettingstillatelse vil det bli stilt krav til:

- Tillatelse etter Havne&farvannsloven
- Tillatelse etter Forurensningsloven
- Redegjørelse for tiltak mtp stormflo/bølger mtp høyde over havnivå

Informasjon om tiltaket

Omsøkte tiltak ligger i boligområde i gjeldende kommuneplan. Området er utbygget, boligen er SEFRAK-registrert og det foreligger uttale fra kommuneantikvar:

Bolighuset på 12/39 skal være oppført i 1888 og er en del av OBS-område i Sevland. I dette området finner vi sammenhengende kulturhistorisk verdifull bebyggelse. Huset som nå søkes revet bærer preg av dårlig vedlikehold over lang tid og kommuneantikvaren vurderer det ikke som hensiktsmessig å kreve videre bevaring av huset.

Det er derimot viktig at det som bygges opp igjen harmonerer med havnemiljøet. Innsendte tegninger viser et prosjekt som tilpasser seg godt til kulturmiljøet i havna, og kommuneantikvaren er positiv til dette. Det har på et tidligere tidspunkt vært gjennomført samtaler omkring prosjektet og detaljer. Innsendte skisser viser stor forståelse for tidligere innspill fra kommuneantikvar. Blant annet ser vinduene ut til å være godt tilpasset

fasade i størrelse og proporsjoner.

Kommuneantikvarens tidligere kommentarer gjengis her:

- Vinduer og dører utføres i tre
- Vinduer og dører bør ha en enklere utforming på sjøhusdelen enn på huset.
- Taket tekkes med teglpanner
- Grunnmur skal støpes, denne anbefales malt eller pusset.

Dispensasjon:

Tiltaket er i strid med kommunedelplanens byggegrense mot sjø og formål Samferdsel.

Det er også søkt om dispensasjon fra krav til regulering og BYA men krav om regulering gjelder kun 50-100m fra sjø i boligdelen ikke nærmere enn 50m og kommunen beregner BYA etter ferdig omsøkt prosjekt hvor BYA er innenfor bestemmelsene.

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. Kommunen vurderer dispensasjonene samlet da hensynene som skal ivaretas i stor grad er sammenfallende.

Søkers begrunnelse (samlet):

Boligen med sjøhusdel ligger i strandsonen, det er ikke regulert, men har formål «bolig» i kommuneplan, vi søker om dispensasjon fra strandsonen samt krav til å opparbeide reguleringsplan. Ny bolig vil også gi en utnyttelsesgrad som er noen prosent høyere enn det kommuneplan tillater.

Det søkes også om teknisk anlegg (VA) tilknyttet til ny bolig. Teknisk anlegg krever også dispensasjon fra strandsonen, men vi regner med at fordeler med å bygge erstatningsbolig også vil gjelde for teknisk anlegg (VA).

I tillegg til dette så søkes det også om ny kai i front av bolig. Denne krever dispensasjon fra strandsonen samt fra formål i sjø. Vi har følgende positive fordeler med tiltakene:

Dagens bolig er gammel, den er liten i areal (ca 60m² BYA) og en oppgradering/utvidelse og heving av bolig i terreng vil være vanskelig og meget kostbart, det vil derfor være nødvendig å rive den for å bygge nytt. Dagens bolig har sjøhusdel i underetg. Ny bolig er derfor tegnet med sjøhusdel slik eks bolig er, og den er tilpasset eks. bebyggelse på best mulig måte i samråd med kommuneantikvar slik at gamle verdier blir ivaretatt.

Det er ikke sikkert at en regulering vil være gjennomførbart og heller ikke sikkert at den ville endret på tiltaket. Som kompensasjon fra byggegrenselinje til sjø som en reguleringsplan ville gitt så mener vi at omsøkt kai vil gi samme resultat. Det nevnes at det i dag ikke er kai foran eks bolig, dvs at det pr i dag ikke er fri ferdsel i strandsonen, en kai vil derfor være et positivt tiltak til dette, men nevner også at området er bebygget med boliger fra før og er egentlig ikke godt egnet for allmennheten. Kai vil som nevnt gi fri passasje i strandsonen, men den vil også være en bølgedemper for boligen og hindre utvasking ved evt. stormflo. Kaien vil også kunne benyttes som uteplass da eiendommen ellers ikke har egnet uteplass, den vil også øke arealer for eiendommen slik at ved ferdigstilling så vil ikke eiendommen overstige tillat utnyttelsesgrad i kommuneplan. Kaien vil være en naturlig forlengelse av kai til nabo, det er snau 3 år siden det ble godkjent ny kai i samme område Dagens bolig bryter ikke utnyttelsesgraden, men så er den kun på ca 60m² i grunnflate og det er en av grunnen til at

den ønskes erstattet. Nye boliger har større krav enn før i tiden og krever derfor større plass. Ny bolig vil bli bygget etter nye energikrav samt at teknisk anlegg vil være nytt og i henhold til dagen krav, noe som er positivt og bra for miljøet. Eiendommen er ellers opparbeidet så det blir minimalt med grunnarbeider, området er utbygget med boliger og kaier, vi kan ikke se at naturmangfoldet vil bli berørt, vi kan heller 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.

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. De generelle hensyn bak at et område avsettes til ferdsel er naturlig nok å sikre ferdsel. Området er i kommuneplan regulert til bolig- hele området er utbygd og privatisert og mht ferdsel er det her ingen ferdsel for allmennheten, se luftfoto under.

Kaien kommer ikke lenger ut enn kaien på naboeiendommen og ettersom dette er nesten helt innerst i en liten vik er det ingen ferdsel forbi eiendommen utenom til de få eiendommene innerst i viken som ikke får påvirket sin ferdsel, hensynene bak bestemmelsene eller lovens formålsbestemmelse anses ikke vesentlig tilsidesatt.



Vurdering av om fordelene er klart større enn ulempene:

Ulempene ved dispensasjon fra formål ferdsel og byggeforbudet i 100-meters beltet er i hovedsak negativ innvirkning på allmenn ferdsel til sjøs, natur og friluftsliv. Ulempene knyttet til ferdsel og natur/friluftsliv anses som svært små- som luftfoto viser er området allerede utbygd på land og det er ikke mulig å gå lang strandsonen her- se også luftfoto under som viser et større utsnitt av området . Det er et mindre areal innerst i viken som kan benyttes til ferdsel/opphold i strandsonen, dette blir ikke påvirket av tiltaket.



Ulempene ved presedens vurderes også som små- arealet på land er bolig i kommuneplanen og området er helt utbygget, og kaien er en mindre utvidelse. Fordelene er i hovedsaks tiltakshavers som får en bolig som holder dagens standard med kai som kan benyttes til brygge/opphold og som «bølgebryter» for boligen. Det anses også som en fordel for området at dagens bolig som er i svært dårlig stand erstattes med bolig som er tilpasset miljøet. Dette gjør det lettere for kommunen å stille krav til dette for hele området slik at kulturområdet ivaretas. Kommunen er positiv til dispensasjoner.

Har du innspill?

Før kommunen behandler saken videre, ber vi om deres uttalelse. Frist er satt til 18.10.2023.

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:

Fiskeridirektoratet	Postboks 185 Sentrum	5804	BERGEN
Karmsund Havn IKS	Postboks 186	5501	HAUGESUND
Karmøy Fiskarlag	c/o Terje Eriksen, Vardenvegen 28	4280	SKUDENESHAVN
Kystverket	Postboks 1502	6025	ÅLESUND
North Ark As	Postboks 3	4291	KOPERVIK
O K Tveit As	c/o Wilcom AS Fotvegen 30A	4250	KOPERVIK
Rogaland fylkeskommune	Postboks 130 Sentrum	4001	STAVANGER

Vedlegg:

Kommuneantikvarens kommentar
Søknad om dispensasjon
Møtereferat 30.09.22
Foto - eks. bolig
Foto 2 - eks. bolig
Foto 3 - eks. bolig
Tegning - fasade
Tegning - snitt
Tegning - hovedplan
Situasjonsplan
Situasjonsplan
Situasjonsplan - plassering bolig
Situasjonsplan
Tegning - kjelleplan
Tegning - loftsplan
Tegning - A3 perspektiv
Tegning - fasade