

**Karmøy kommune**

Pb. 167

4291 Kopervik

Deres referanse:

**22/6882**Dato: **27.10.2023**Saksnr.: **2022/40607**Dok.nr.: **14**

Saksbehandler:

Kristina Habbestad

**Karmøy kommune – gnr. 15 bnr. 2428 - Oppføring bolig og carport –  
Øyavegen - Innspill**

Viser til brev datert 2. oktober 2023 vedrørende søknad om å oppføre en ny bolig i et område som er underlagt regulering for bevaring.

Brevet fra kommunen inneholder informasjon om vurderingen fra kommunens antikvariske myndighet:

"Eiendommen er plassert innenfor et område som er regulert med tanke på bevaring i henhold til plan 2041 - Åkraøynå og Holmane. § 97 åpner for nybygging innenfor dette området, men den nye bebyggelsen må ha et moderne preg samtidig som den tilpasses eksisterende miljø når det gjelder materialvalg, form og størrelse. Kommunens antikvar mener at den forespurte bygningen er i tråd med kulturmiljøet, men de anbefaler at glasspartiet i midten av andre etasje på vestsiden reduseres noe i høyde for å harmonisere bedre med fasaden. Materialvalget bør også være i tråd med området, med hvitmalt trepanel og røde teglpanner som eksempler. Vinduene og dørene bør være laget av tre, og spesielt inngangsdøren på østsiden bør passe godt inn i det historiske miljøet. Kommunens antikvar ber om at utseendet på døren og eventuelle andre detaljer avklares i løpet av byggeprosessen."

**Historikk**

Kommunens oversendelse av saken vurderes å inneholde mangelfull informasjon om historikken i saken, de nødvendige dispensasjonene det må søkes om og innspill fra nabovarsel. Det er også mangelfull informasjon om hvordan adkomsten til naboeiendommen gnr/bnr 15/163 blir ivarettatt.

Tomten det nå søkes om å bygge bolig og carport på, gnr/bnr 15/2428, ble forsøkt fradelt i 2013, men dette ble avslått med følgende begrunnelse:

- Kommuneplan: Blandet formål
- Regulering: Ikke regulert
- Vurdering: "Den søkte parsellen anses som uegnet for bolig- eller naustbebyggelse på grunn av sin størrelse og avstanden til vei, hovedvannledning, spillvannledning og nabogrense. Teknisk sjef mener at den søkte fradelingen ikke kan godkjennes."

I 17. november 2015 vedtok kommunen «Plan 2041 - Åkraøynå og Holmane – områderegulering – gnr. 15, bnr. 460 mfl.» Den aktuelle parsellen/tomten det nå søkes



om å bygge bolig på var ikke fradelt på dette tidspunktet, men var en del av en større eiendom og inngikk i området BF7 avsatt til frittliggende småhusbebyggelse.

Våren 2016 ble det i samsvar med delegasjonsmyndighet og gjeldende lover, godkjent fradeling av ca. 160 m<sup>2</sup> fra gårdsnummer/bruksnummer 15/1122 i henhold til søknad. Tillatelsen ble gitt under visse betingelser:

- Den søkte parsellen skal registreres i matrikkelen sammen med gårdsnummer/bruksnummer 15/200 som én samlet eiendom i samsvar med Matrikkelloven § 20.
- Eksisterende rettigheter og veirettigheter over gårdsnummer/bruksnummer 15/1122 skal fortsatt gjelde etter fradelingen.
- Det ble understreket at den godkjente parsellen kun er for parkering og skal ikke bebygges.

#### **Fylkesdirektørens vurdering**

Dispensasjoner kan bare gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke settes vesentlig til side. Det må videre være klart større fordeler enn ulemper for at det skal kunne gis dispensasjon.

Fylkesdirektøren mener at søknaden fremstår mangelfull. Vi savner særlig kommunens vurdering av forhold som kan utløse dispensasjonsplikt og hvilke momenter som kan gi grunnlag for adgang til dispensasjon. Når reguleringsplanen ble vedtatt i 2015 var den aktuelle parsellen/tomten ikke eget gnr/bnr. Fradelingsvedtaket i 2016 tydeliggjør at eiendommen etter fradeling ikke skal bebygges. Etter vår vurdering er tiltaket i konflikt med intensjonen bak og vilkår i fradelingsvedtaket som fremdeles vurderes å være gyldige. Med beliggenhet like ved sjøen må det også tas særlige hensyn til strandsonen.

Vi **fraråder** Karmøy kommune å gi tillatelse til omsøkt tiltak på eiendommen gnr/bnr 15/2428.

Hilsen  
Fay Veronika Kristensen  
fagleder

Kristina Habbestad  
rådgiver

Kopi til:  
Statsforvalteren i Rogaland