



Rogaland fylkeskommune

Dato: 03.11.2023

Postboks 130 Sentrum

Dokumentnummer: 23/9268-4

4001 STAVANGER

Deres referanse:

Saksbehandler: Kine Knudsen

Oversender søknad til uttalelse - Enebolig - Dispensasjon LNF - gnr. 140, bnr. 273 - Torvastadvegen 568

Tiltak: Enebolig
Byggested: Gbnr: 140/273 Torvastadvegen 568
Tiltakshaver: Odd Bjarne Viken
Ansvarlig søker: Kvala Arkitekter As

Informasjon om tiltaket

Karmøy kommune har mottatt søknad om fasade- og bruksendring, samt to tilbygg i forbindelse med rehabilitering av eksisterende bolig. Det ene tilbygget har garasje i første etasje og hagestue, samt terrasse i andre etasje. Det andre tilbygget er et overbygd inngangsparti. Omsøkte tiltak ligger i formål LNF i gjeldende kommuneplan.

Dispensasjon

Tilbyggene utgjør 39,9 m² BYA, og boligen får da samlet BYA på 219,9 m². Omsøkt tiltak er følgelig avhengig av dispensasjon fra formål LNF i kommuneplanens arealdel, jf. pbl. § 11-6.

Tiltakshavers begrunnelse for dispensasjon:

«Økning i BYA vil være et overbygg ved inngangspartiet, som er et åpent overbygd areal, og en mindre utvidelse av terrassen mot sør-vest. Totalt gir dette en økning av BYA på 15,2m².

Eksisterende trapp ved inngangspartiet utvides noe og gir plass for ny dør/ inngang til vaskerom. Det etableres samtidig takoverbygg på søyler over trapp og inngangspartiet. Arealet vil være et åpent overbygd areal på 7,2m² og er plassert i gårdsrommet.

Det etableres hagestue på deler av eksisterende terrasse (over garasjen) og i den forbindelse utvides terrassen med 1,2m mot sør og vest for å sikre hensiktsmessig bruk av terrassen. Utvidelsen utgjør 8m² og vil på lik linje med overbygd inngangsparti bli etablert i gårdsrommet og delvis på det som i dag er plen/ hage.

Omsøkte tiltak er av beskjedne størrelse og vil være justeringer og tilpasninger av eksisterende bolig. Tiltakene er en del av en større rehabilitering, som bidrar til en vesentlig oppgradering av boligen, hvor man i større grad ivaretar dagens tekniske krav samt får en langt mer energieffektiv bolig. Dette vil være klare samfunnsnyttige fordeler og så lenge verken landbruk-, natur- eller friluftshensyn er berørt vil fordelene med dispensasjon være klart større enn ulempe.

Vilkår for å gi dispensasjon i pbl §19-2 er dermed oppfylt.»

Vurdering av om dispensasjon bør gis

Kommunen kan etter pbl. § 19-2 første ledd gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det følger videre av pbl. § 19-2 annet ledd at dispensasjon ikke kan gis dersom «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt». I tillegg skal «[f]ordelene ved å gi dispensasjon (...) være klart større enn ulempene» etter en samlet vurdering.

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. Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygget, eller bare bebygget i tilknytning til landbruket og for bruk av området til friluftsliv.

Omsøkt tiltak gjelder en opparbeidet boligeiendom som i sin helhet er privatisert. Det er følgelig ingen landbruks-, natur- eller friluftinteresser knyttet til eiendommen. Kommunen vurderer ikke hensynet bak bestemmelsen som vesentlig tilsidesatt.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene:

Ulempene ved å gi dispensasjon fra LNF-formål er i hovedsak negativ innvirkning på landsbruks-, natur- og friluftinteresser. Ulempene ved omsøkt tiltak anses imidlertid som svært små, da tilbyggene knytter seg til eksisterende bolig på opparbeidet tomt.

I LNF-områder åpner kommuneplanen for bolig inntil 200 m² og frittliggende garasje inntil 70 m². Dette gir en samlet BYA på 270 m². Omsøkt bolig vil få en samlet BYA på 219,9 m², hvor garasjen utgjør 27,2 m². Det er en fordel å ha garasjen som en del av boligen, da frittliggende garasje opptil 70 m² ville gitt større fotavtrykk. Det er videre en fordel at tiltakshaver får en mer tidsriktig bolig som dekker deres behov. Kommunen anser fordelene ved å gi dispensasjon som klart større enn ulempene.

Samlet vurdering

Kommunen mener at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, jf. pbl. § 19-2, og anbefaler at det gis dispensasjon.

Har du innspill?

Før kommunen behandler saken videre, ber vi om deres uttalelse. Frist er satt til 01.12.2023.

Vedlagt følger kopi av søknad med vedlegg.

Har du spørsmål?

Ta kontakt om dere har spørsmål i saken.

Med hilsen

Kine Knudsen
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Kvala Arkitekter As

Vestheimvegen 49

4250

KOPERVIK

Vedlegg:

Gnr. 140, bnr. 273 - Supplering av dokumentasjon

Vedlegg:

Situasjonsplan_revA

Plan og snitt_revD

Reviderte opplysninger om planstatus og areal

Gnr. 140, bnr. 273 - Enebolig - Torvastadvegen 568

Tegning eksisterende fasade

Tegning ny fasade - perspektiver

Tegning ny fasade - fasader