



Rogaland fylkeskommune

Dato: 17.11.2023

Postboks 130 Sentrum

Dokumentnummer: 23/5447-5

4001 STAVANGER

Deres referanse:

Saksbehandler: Karina Haga Melhus

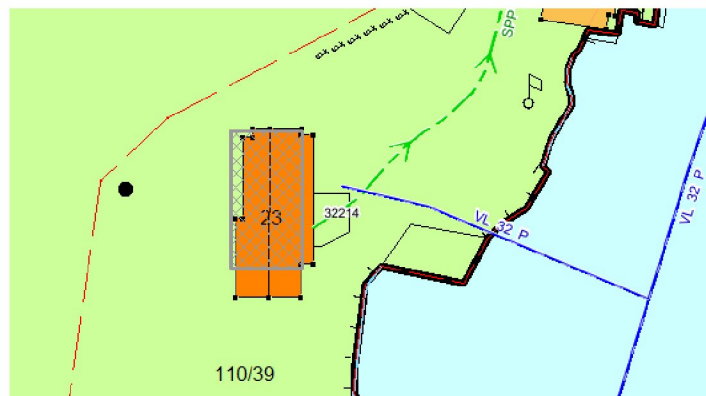
Oversender søknad til uttalelse - Dispensasjon fra LNF og pbl. § 1-8 - Riving av eks fritidsbolig, oppføring av erstatningsbygg - gnr. 110, bnr. 39 - Båsnavegen 23

Tiltak: Riving av eks fritidsbolig, oppføring av erstatningsbygg
Byggested: Gbnr: 110/39 Båsnavegen 23
Tiltakshaver: Geir Ove Eikill
Ansvarlig søker: Hjr Rasmussen Bygg As

Informasjon om tiltaket

Tiltaket gjelder riving av eksisterende fritidsbolig, og oppføring av ny fritidsbolig. Omsøkte tiltak ligger i LNF-område i gjeldende kommuneplan. Eiendommen anses som en bebygd fritidseiendom i LNF. Området er uregulert.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra formål LNF og byggeforbudet i 100- meters beltet.



Ny fritidsbolig er vist i grå skravur.

Ny fritidsbolig vil få et mindre fotavtrykk enn eksisterende, og plasseringen vil bli omtrent på samme sted, noe lengre mot vest. Det vises til vedlagt situasjonskart, tegninger, dispensasjonssøknad og følgebrev.

Eksisterende fritidsbolig har et areal på 117 m². Ny fritidsbolig har et areal på 109,5 m² som er mindre enn eksisterende, men samtidig større enn 80 m² som kommuneplanen åpner for i 100-metersbeltet. Kommunen ser argumentet med at ny bolig får et mindre fotavtrykk enn eksisterende, men er usikker hvilken vekt dette kan tillegges i behandling av saken. Kommunen ønsker innspill før det tas endelig stilling til saken.

Tiltakshavers begrunnelse

Hensynet bak bestemmelse om byggeforbud i strandsonen er for å beskytte strandsonen mot utbygging og inngrep. Strandsonen er en verdifull del av kysten som skal bevares. Livet i strandsonen skal på samme måte beskyttes, samt at strandsonen skal være åpen for allmenn ferdsel. Omsøkt eiendom ligger på Fosen i Karmøy kommune. Eiendommen er bebyggt med fritidsbolig og naust.

Eksisterende fritidsbolig er av eldre årgang, og bærer preg av flere tilbygg med varierende resultat.

Oppgradering av bygget vil være omfattende, samtidig som det økonomiske aspektet vil overgå prisen av nytt bygg. Energibruken i bygget vil heller ikke etter rehabilitering være opp mot dagens standard, noe som er viktig for tiltakshaver. Erstatningsbygg vil plasseres på samme plass som eksisterende bygg, og vil således ikke påvirke omkringliggende områder. Vi kan på bakgrunn av dette ikke se at hensynet bak bestemmelsen om byggeforbud i strandsonen er vesentlig tilsidesatt, og fordelene er derfor større enn ulempene med dispensasjon.

Det er et overordnet forbud mot bygging i LNF områder. LNF områder er områder som skal bevares for allmenn ferdsel og friluftsliv. Bevaring av urørt natur og bevaring av områder knyttet til matproduksjon ligger også innenfor bevaringsområdet. Omsøkt prosjekt er et erstatningsprosjekt. Fotavtrykket på nytt bygg vil være mindre enn på eksisterende. Vi kan således ikke se at hensynet til LNF området er vesentlig tilsidesatt, og fordelene er derfor større enn ulempene med dispensasjon.

Hensynet bak bestemmelsen om maks 80 m² BYA for fritidsbolig innenfor 100 m beltet er satt for at det skal kunne håndheves en streng linje med tanke på nye fritidsboliger i strandsonen. Omsøkt fritidsbolig er et erstatningsbygg, hvor eksisterende bygg viser seg både for kostbart og komplisert å rehabilitere. Den energimessige delen av prosjektet taler også for at det skal oppføres nytt bygg. En rehabilitering av bygget vil ikke føre til at man kan oppgradere bygget til dagens tetthetskrav.

Eksisterende fritidsbolig har BYA på 117 m². Omsøkt erstatningsbygg har BYA på 110 m². Byggets plassering ligger med hovedfasaden mot øst som også er mot sjø. Bakkant av bygningen (mot vest) er starten på terrengstigning som går til ca kote 30. Bygget vil på ingen måte virke prangende grunnet stigningen i bakkant. Vi har også tatt hensyn til byggets utrykk ved at vi har valgt mørke farger på alle overflater utvendig. Bygget plasseres på samme sted som eksisterende bygg, og vil oppta mindre plass enn eksisterende bygg.

Vi kan på bakgrunn av dette ikke se at hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt, og fordelene er større enn ulempene ved dispensasjon.

Har du innspill?

Før kommunen behandler saken videre, ber vi om deres uttalelse. Frist er satt til 15.11.2023.

Vedlagt følger kopi av søknad med vedlegg.

Har du spørsmål?

Ta kontakt om dere har spørsmål i saken.

Med hilsen
Karina Haga Melhus
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Geir Ove Eikill	Boganesringen 17	4032	STAVANGER
Hjr Rasmussen Bygg As	Postboks 204	4296	ÅKREHAMN

Vedlegg:

Gnr. 110, bnr. 39 - Situasjonsplan og tegninger

Situasjonsplan

Tegning - Fasade øst og vest

Tegning - Fasade sør og nord

Tegning - Plan 1 etg. og snitt

Tegning - Plan 2 etg.

Bilde eks bygg

Følgerev

110-39