



Rogaland fylkeskommune
Postboks 130 Sentrum
4001 STAVANGER

Dato: 24.11.2023
Dokumentnummer: 23/9169-10
Saksbehandler: Birthe Smistad

Oversender søknad til uttalelse - Fritidsbolig - gnr. 22, bnr. 360 - Stol

Tiltak: Fritidsbolig
Byggested: Gbnr: 22/360 Stol
Tiltakshaver: Vibeke Ferkingstad Moe
Ansvarlig søker: Boligleverandøren Karmøy As

Karmøy kommune har 11.10.23 mottatt søknad om nybygg fritidsbolig med VA-ledninger.

Informasjon om tiltaket

- **Planstatus og arealanvendelse:**

Reguleringsplan: 146 – Ferkingstad havn – Naustskjær (godkjent av miljøverndepartementet i 2003)

- **Søknad om dispensasjon fra:**

Pbl. § 1-8 for VA-ledninger

Formål friområde for VA-ledninger

- **Tiltakshavers begrunnelse:**

Det søkes om at deler av spillvannsledning til omsøkte fritidsboliger skal ligge i samme trasè som benyttes av flere bygninger ved havnen på andre siden av Stavavegen. Da trasèen er lagt i område med formål friområde samt ligger i 100 meters belte søkes det om dispensasjon fra pbl. § 12-5 og pbl. § 1-8.

En liten del av den nye trasèen er lagt til eksisterende sti nordøst for gnr. 22 bnr. 361, og resterende del av trasè holdes innenfor formål for fritidsbebyggelse. Den nye delen av ledningstrasèen legges hvor gangatkomsten er planlagt. Ved å gjøre dette samtidig som man bruker eksisterende trasè, som fører til offentlig ledning i friområde, får man begrenset inngrep i terrenget.

- **Kjente kulturminner:**

Kommuneantikvarens uttale:

Omsøkte fritidsbolig(er) ligger like ved Ferkingstad havn, et havneanlegg fra 1960-tallet. Det er igangsatt reguleringsplan for dette området med formål bevaring av eksisterende bebyggelse. Kommuneantikvaren vurderer at omsøkte fritidsbolig(er) ikke vil påvirke havnemiljøet på en særlig negativ måte.

Eksisterende reguleringsplan er av eldre dato, det er gjennomført vurderinger av kulturlandskapets verdi etter at denne planen ble vedtatt.

Eiendommene ligger i et særpreget kulturlandskap, som er fremhevet i kommunens LNFK-kartlegging. Bygging av tre fritidsboliger vil endre kulturlandskapet, særlig sett fra nord. Det er formildende at bygningene er skissert lave, med saltak. Kommuneantikvaren vurderer byggingen av fritidsboliger som negativt for kulturlandskapets helhet.

Utdrag fra kartlegging:

«Området Ferkingstad-Stava-Liknes inneholder særlig mange spor etter tidligere tider, og kan med rette kalles et historisk landskap. Området inneholder et mangfold av ulike kulturlandskapselementer med både eldre og nyere tids kulturminner. Kongsgården til Kong Ferking, båtaustene på Hop, Skjoldmøyene (bautasteiner det

er knyttet sagn til), gravhauger og middelalderkirkegård. Steingardene i området er særlig bevaringsverdige fordi tettheten av steingarder er stor

Trusler

Spredt bebyggelse i området har ulik grad av tilpasning til stedets byggeskikk, nåtidens byggemetode med store eneboliger med flate tak ses på som en trussel mot helhetsbildet i landskapet. Den varierte og særpregete kystlinjen er svært sårbar for fysiske inngrep. Dette bør følges opp med egne retningslinjer for byggeskikk i området.»

- **Naturmangfold:**

Området er avsatt til fritidsbolig i kommuneplanen og har en reguleringsplan som ble godkjent av miljøverndepartementet i 2003.

Området er sjekket i Temakart-Rogaland og Artskart. Av naturverdier er det registrert en lokalitet av naturtypen sanddyne med verdi «Svært viktig» like ved. Det er også registrert diverse rødlista fuglearter i området som f.eks. gulnebbblom (sårbar), lunde (sterkt trua), teist (nær trua), ærfugl (sårbar), storskarv (nær trua), hettemåke (kritisk trua) og storspove (sterkt trua).

Registreringen av sanddyne ser ut til å ha noe unøyaktig avgrensning. Dermed ble det gjennomført en befaring 5.5.2022. Området for tomtene har mer preg av å være en gjengroende beitemark enn sanddyne. Det er noe vanskelig å avgjøre om det er snakk om naturbeitemark eller en bearbeidet beitemark så tidlig i vekstsesongen, men basert på området karakter og flyfoto fra ulike årstall som viser veier/kjørespor, samt tegn til at det kan ha vært gjødslet noe her tidligere, er dette trolig ikke en beitemark av høy verdi eller forvaltningsprioritet. Ut fra naturmangfoldloven § 8 om kunnskapsgrunnlag vurderes dette til å være godt nok i forhold til tiltakets størrelse. Førre-var-prinsippet i nml § 9 kommer derfor ikke til anvendelse.

Tomtene ligger i eller like ved et større område som nå er en del av en verneprosess for et potensielt nytt landskapsvernområde langs vestsiden av Karmøy fra Åkrehamn til Syre. Det skal være avklart med Statsforvaltaren i Rogaland at området regulert til fritidsbolig, parkering og camping holdes utenfor verneprosessen. Likevel kan et eventuelt vern være med på å forme vilkår i en eventuell byggesak senere, jf. § 36 (landskapets særpreg og synsinntrykk).

Den samlede belastningen på økosystemet jfr. nml § 10 bør tas i betraktning. Ferkingstad havn og området rundt inngår i et større leveområde for nevnte fugler. De vil trolig ikke bli vesentlig negativt påvirket av et par nye fritidsboliger, men det er likevel viktig å huske at all utbygging bygger ned leveområdene bit for bit. Tiltaket er i strandsonen, som er utsatt foret svært høyt utbyggingspress. Man bør holde mest mulig av området nærmest sjø fritt for inngrep, både med tanke på naturmangfold og holde området åpent for allmenn ferdsel/unngå privatisering langs sjø. I 100-metersbeltet skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Naturforvalters uttale:

Søker redegjør for funn av rynkerose på den ene hyttetomt. Denne er også registrert i Artskart. Bildet der viser at det er en relativt stor busk. Det beste er å fjerne busken ved å grave opp røttene. Dette er krevende, og hvis det skal gjøres må planteavfallet og alle infiserte masser håndteres forsvarlig, dvs. leveres på godkjent deponi. Man kan også skjære ned buskene, men da må man ha flere omganger med sprøyting av nye skudd og nytt bladverk før planten dør. Dersom buskene er plassert i et område der man i forbindelse med utbyggingen skal grave og flytte masser uansett, så vil eneste metode være å fjerne planten helt med røttene. Da må det stilles vilkår til massehåndtering. Gjør oppmerksom på at det også er registrert fremmedarten fagerfredløs i nærheten. Denne er på eiendom 22/21 i nærheten av pumpestasjon. Det er utenfor utbyggingsområdet, men dersom den også vokser på hyttetomtene, må man sørge for forsvarlig fjerning av denne arten også.

Det må nevnes at området er en del av et viktig friluftsområde. Det må sørges for at de nye hyttene ikke stenger av og privatiserer neset slik at turgåere og allmennheten generelt ikke kan gå der. Da er det viktig at hyttene blir liggende på samme rekke mot havna og at ikke hytta på eiendom 22/283 blir bygget i

nordøstenden av eiendommen. Det må heller ikke skje inngrep i friområdet, dvs. opparbeiding av plener eller andre privatiserende tiltak utenfor hyttetomtene.

- **Andre bruks- og verneinteresser:**

Reiselivsrådgivers uttale:

Strendene langs vest-Karmøy er av kommunens reiselivsfyrtårn og er friluftsområder flittig benyttet hele året til rekreasjon. Foreslåtte hyttefelt strekker seg over synsfeltet fra Stavasanden, og statsforvalterens foreslåtte Vestkysten landskapsvernområde. Reiselivsrådgiver mener at den visuelle virkningen av hytteutbyggingen i høydedraget over stranden og i kulturlandskapet mot sjøen vil være negativ.

- **Vurdering av om dispensasjon bør gis:**

Tiltaket er i strid med pbl. § 1-8 og regulert formål friområde, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Det følger av pbl. § 19-2 at «kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov.» Det følger videre av pbl. §19-2 at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensyn i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Kommunens begrunnelse for å gi dispensasjon fra pbl. § 1-8

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

I strandsonen skal det etter pbl. § 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.

Strandsonen er definert som område av nasjonal verdi. Karmøy kommune er blant de kystkommuner i Rogaland med stort press på arealene.

Det er viktig å avklare at fritidsbolig ikke er avhengig av dispensasjon pbl. § 1-8, da byggegrense er angitt i plan jf. § 1. Dispensasjonen gjelder derfor kun for tilknyttede ledninger. Uttaler som er innhentet har stort fokus på fritidsboligene, men de er samtidig relevant ift. viktigheten av området.

Kommunen mener derimot at oppføring fritidsbolig er i tråd med plan, og da vil en naturlig del av dette være VA-anlegg. Så lenge man i denne prosessen tar vare på naturen, holder friområdet fri for ferdsel, og ikke legger til privatiserende tiltak som f.eks. plen osv. utenfor hyttetomtten så kan ikke kommunen se grunnlag for å si at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Dette er likevel en kompleks sak med mange hensyn å ivareta, så vi avventer tilbakemelding fra berørte myndigheter før vi tar endelig stilling til om vilkåret er oppfylt.

Kommunens begrunnelse for å gi dispensasjon fra formål friområde

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

De generelle hensyn bak at et område avsettes til offentlig friområde er å ivareta uberørt natur 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 bruk av området til friluftsliv.)

Utgangspunktet er at friområde skal være ubebygget, uberørt. Det er likevel allerede pumpehus og kommunale ledninger i samme regulerte område. Kommunen mener at så lenge området blir tilbakeført og vilkår om at det ikke skal skje inngrep i friområde er satt så vil hensynet bak formålet bli tilstrekkelig ivaretatt. Dette er likevel en kompleks sak med mange hensyn å ivareta, så vi avventer tilbakemelding fra berørte myndigheter før vi tar endelig stilling til om vilkåret er oppfylt.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

Tiltak er prosjektert slik at man prøver å begrense inngrep så godt det lar seg gjøre. Fritidsbolig er avhengig av VA-ledninger og ved å tilbakeføre terrenget, og unngå andre inngrep i terrenget så vil fordelene ved

dispensasjon være større enn ulempene. Fritidsbolig er i tråd med plan og det er en forventning om å kunne bygge etter plan.

Kommunen mener at vilkårene for dispensasjonen 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 22.12.2023.

Vedlagt følger kopi av søknad med vedlegg.

Har du spørsmål?

Ta kontakt om dere har spørsmål i saken.

Med hilsen

Birthe Smistad
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Boligleverandøren Karmøy As Postboks 213

4296

ÅKREHAMN

Vedlegg:

Gnr. 22, bnr. 360 - Supplering av dokumentasjon

Redegjørelse for graving og terrengtilpasning

Dispensasjonssøknad

Situasjonsplan VA ledninger

Situasjonsplan

Situasjonsplan gangatkomst

Tegning - Terrengprofiler

Tegning - Perspektiv

Tegning - Perspektiv

Tegning - Perspektiv

Grunnboksutskrift - Del av sameie gnr. 22 bnr. 362

Erklæring om vegrett samt vann- og avløpsledninger

Uttale fra arealplanlegger - plan

Ferkingstad havn stadfesting

Svar fra Karmøy kommune

Uttale samferdsel og utemiljø, fritidsbolig, opparbeidelse av veg og parkering

22-361OpparbeidingBS

Gnr. 22, bnr. 360 - Fritidsbolig - Stol

Brannteknisk vurdering

Potensiell branndekning

Situasjonsplan

Tegning - Perspektiv

Tegning - Perspektiv

Tegning - Perspektiv

Tegning - Perspektiv

Tegning - Perspektiv

Tegning - Perspektiv

Tegning - Perspektiv

Tegning - Perspektiv

Vedlegg:

Tegning -Snitt og fasader

Redegjørelse for andre natur og miljøforhold

Godkjenning av søknad om vann- og avløpsarbeid