



Rogaland fylkeskommune

Dato: 07.12.2023

Postboks 130 Sentrum

Dokumentnummer: 23/9143-9

4001 STAVANGER

Deres referanse:

Saksbehandler: Ingvill Granodd

## Oversender søknad til uttalelse - dispensasjon fra byggehøyde - lagerhall - gnr. 86, bnr. 246 - Husøyvegen 151A

Tiltak: lagerhall  
Byggested: Gbnr: 86/246 Husøyvegen 151A  
Tiltakshaver: Ktm Eiendom As  
Ansvarlig søker: Petter J Rasmussen As

### Informasjon om tiltaket

Tiltaket gjelder oppføring av en rubbhall. Mønehøyden er 13,2 m og gesimshøyden er 8 m. Grunnflaten er 2800 m<sup>2</sup>.

### Gjeldende regulering og eksisterende forhold

Omsøkte tiltak ligger i regulert industri-område i gjeldende kommuneplan. Reguleringsbestemmelsen om utforming sier:

*«Bebyggelsen skal ikke overstige 2 etasjer eller 8 m over ferdigplanert terreng. Bygningsrådet kan i spesielle tilfeller når tilstrekkelig begrunnet behov foreligger og byggene for øvrig kan tilpasses til terreng og øvrig bebyggelse på en tilfredsstillende måte, tillate høyere bebyggelse på en tilfredsstillende måte, tillate høyere bebyggelse, men ikke over cote 25.»*

Det er gitt dispensasjon fra byggehøyden for fire eksisterende rubbhaller på samme eiendom.

### Kulturmiljø

Begrensning på byggehøyde i reguleringsplanen er satt av hensyn til Avaldsnes kirke.

### Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med regulert byggehøyde.
- Søkerens begrunnelse:  
*«Omsøkt tiltak får en gesimshøyde på 8 m over ferdig terreng og en mønehøyde på 13,19 som er ca. kote 18. Den omsøkte mønehøyden på 13,19 m er nødvendig for å få utnytte lagerplassen maksimalt og økonomisk. Reguleringsbestemmelsene er det åpning for at bebyggelsen kan overstige 8 m men ikke over kote 25»*

### Vurdering av dispensasjonssøknad

Etter pbl. § 19-2 (2) skal ikke dispensasjon gis:

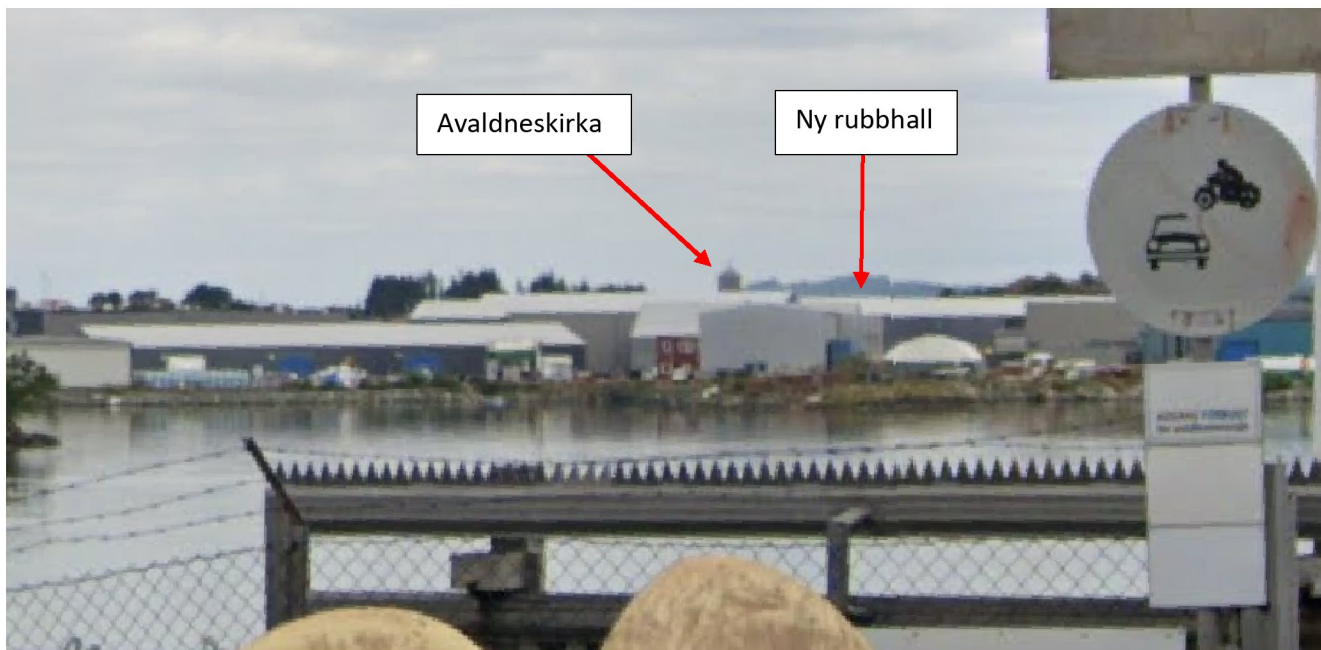
- Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.

- 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.

#### Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen er at sikten til Avaldsneskirka ikke skal forstyrres. Kirka skal ikke forsvinne bak bygningene på Husøy.

Linja fra Avaldsneskirka over omsøkte rubbhall ender i industriområdet på Kolstøneset. Det er den eneste plassen sikten til Avaldsneskirka vil bli påvirket av den nye rubbhallen. Her er imidlertid sikten allerede påvirket av de fire andre rubbhallene. Området er dessuten avstengt fra allmennheten, fordi det er en internasjonal havn. Kommunen ser derfor ikke at hensynet bak bestemmelsen settes særlig til side.



Google street view fra Kolstøneset

Ellers vil ikke sikten til kirka bli påvirket av denne rubbhallen.



Google street view fra Matlandvegen.

Kommunen mener at det kan gis dispensasjon.

#### Fordelene ved å gi dispensasjon er større enn ulempene

Husøy er et aktivt industriområde og kommunens viktigste. Det går europaveg dit og distriktets største containerhavn holder til her. Det er derfor viktig at bygningene har en funksjonell størrelse for de bedriftene som har etablert seg her. Det er en ubetinget fordel at nødvendig lagerareal kan være innomhus, og ikke utendørs, både av estetiske hensyn og praktiske.

Ulempen er at sikten til Avaldsneskirka blir forstyrret. Dette er imidlertid tilfelle for et helt spesielt område, der allmennheten ikke har adgang. Kommunen vurderer derfor at fordelene er større enn ulempene og dispensasjon kan derfor gis.

### **Samlet vurdering**

Kommunen kan gi dispensasjon, dersom vilkårene for dispensasjon er oppfylt. Søknaden er vurdert konkret og kommunen mener at dette tiltaket har en plassering som ikke forstyrrer sikten til Avaldsneskirka. Dispensasjon kan derfor gis.

### **Har du innspill?**

Før kommunen behandler saken videre, ber vi om deres uttalelse. Frist er satt til 04.01.2024.

Vedlagt følger kopi av søknad med vedlegg.

### **Har du spørsmål?**

Ta kontakt om dere har spørsmål i saken.

Med hilsen

Ingvill Granodd  
ingeniør

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

### **Kopi til:**

Ktm Eiendom As	Husøyvegen 260	4262	AVALDSNES
Petter J Rasmussen As	Diktervegen 8	5538	HAUGESUND

### **Vedlegg:**

86-246oversikt  
86-246reg  
Situasjonsplan  
Situasjonsplan  
Tegning - Snitt  
Tegning nytt snitt - 23064-210-A  
Tegning nytt snitt - HGK40-8  
Dispensasjonssøknad  
Fasadetegning  
Fasadetegning  
Fasadetegning  
Plantegning  
Tegning snitt  
Redegjørelse for søknad om tillatelse