



Rogaland fylkeskommune

Dato: 29.12.2023

Postboks 130 Sentrum

Dokumentnummer: 23/8175-10

4001 STAVANGER

Deres referanse:

Saksbehandler: Kine Knudsen

## Oversender søknad til uttalelse - Dispensasjon fra pbl. § 1-8 - Tilbygg, endring av fasade og natursteinsmur - gnr. 60, bnr. 172 - Håtongvegen 30

Tiltak: Tilbygg, endring av fasade og natursteinsmur  
Byggested: Gbnr: 60/172 Håtongvegen 30  
Tiltakshaver: Jens Koch  
Ansvarlig søker: Signatur Bygg & Eiendom As

### Informasjon om tiltaket

Karmøy kommune har mottatt søknad om tilbygg, fasadeendring og natursteinsmur. Eiendommen er regulert til bolig og ligger i 100-metersbeltet langs sjø.

### Dispensasjon

Omsøkt tiltak er avhengig av dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø, jf. pbl. § 1-8.

#### Tiltakshavers begrunnelse for dispensasjon:

«Søker med dette ihht pbl. § 19-1 om dispensasjon fra pbl. § 1-8 sitt forbud mot bygging i 100 metersbeltet.

Omsøkte tilbygg er utformet slik at det ikke vil bli dominerende, og bryter ikke med eksisterende stil på huset. Tiltaket ligger i 2. rekke av hus sett i fra sjøen, og ligger dermed tilbaketrukket i forhold til de husene som ligger foran. I og med at dette tiltaket ikke blir særlig synlig fra sjøsiden, er vi av den oppfatning om at dispensasjon bør kunne gis.

Når det gjelder oppsetting av natursteinsmuren, er den nettopp søkt om som natursteinsmur (og ikke en betongmur), for å gli inn i de naturlige omgivelsene. Denne er søkt plassert i en naturlig skråning/helling på tomta, og vil etter vår mening ikke bli visuelt skjemmende for noen som helst. På innsiden av muren vil terrenget bli fylt opp, slik at en får utnyttet tomtearealet bedre. Vil også nevne at det andre steder i nabolaget (også innenfor 100-metersbeltet) er oppført lignende støttemurer, og da mener vi jo at også vi bør få tillatelse til det samme.»

### 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

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.

Omsøkt tiltak ligger i et regulert boligområde som allerede er utbygd. Tilbygget, fasadeendringen og natursteinsmuren er tilpasset omgivelsene og vil ikke påvirke natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap eller andre allmenne interesser. Hensynet bak bestemmelsen anses følgelig ikke vesentlig tilsidesatt.

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

Ulempene ved å gi dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet er i hovedsak negativ innvirkning på allmenn ferdsel i strandsonen, natur og friluftsliv. Ulempene knyttet til natur og friluftsliv anses som svært små, da det er tale om en bebyggd eiendom i andre rekken av hus sett fra sjøen. Allmennhetens tilgang til strandsonen vil på samme måte som tidligere være sikret gjennom det regulerte friluftsområdet langs sjøen. Fordelene er at tiltakshaver får en mer effektiv utnyttelse av tomten uten at det er særlig synlig fra sjøsiden eller påvirker allmenn ferdsel i strandsonen. 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 26.01.2024.

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.*

### **Vedlegg:**

Gnr. 60, bnr. 172 - Supplering av søknad

Tegning - Snitt mur med fundament

Søknad om dispensasjon

Situasjonsplan på ledningskart

Erklæring om ansvarsrett - TORLEIF OG SIGURD YTRELAND AS

Avklaring

Gjennomføringsplan

Gnr. 60, bnr. 172 - Tilbygg, endring av fasade og natursteinsmur - Håtongvegen 30

Tegning eksisterende fasade

Plantegning eksisterende

Tegning fasade med høyder, ny

Plantegning, ny