



Rogaland fylkeskommune
Postboks 130 Sentrum
4001 STAVANGER

Dato: 09.01.2024
Dokumentnummer: 23/10768-7
Saksbehandler: Birthe Smistad

Oversender søknad til uttalelse - Bruksendring for 1 etg. - gnr. 22, bnr. 170 - Stavavegen 67

Tiltak: Bruksendring for 1 etg.
Byggested: Gbnr: 22/170 Stavavegen 67
Tiltakshaver: Lukka As
Ansvarlig søker: North Ark As

Karmøy kommune har 12.12.23 mottatt søknad om bruksendring 1. etasje til forsamlingslokale/kafe.

Informasjon om tiltaket

Omsøkte tiltak ligger i blandet formål-område i gjeldende kommuneplan og bruksendringen anses i samsvar med dette formål jf. kommuneplanens § 8.3 «Bygninger for næringsvirksomhet og kulturelle formål kan oppføres når de etter kommunens skjønn ikke er til sjenanse for omgivelsene». Det er ikke fastsatt byggegrense mot sjø her og tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra pbl. § 1-8.

Det er desember 2022 vedtatt bygge- og deleforbud for Ferkingstad havn etter anmodning fra kommuneantikvar for at det skal utarbeides en reguleringsplan. Saksbehandler har fått følgende tilbakemelding fra kommuneantikvar; det er ingen innvendinger, positive til bruk av bygning. Eventuelt utvendige endringer må vurderes. Saksbehandler plan har gitt følgende tilbakemelding: «Etter min oppfatning fatter det tiltaket man søker på 22/170 innenfor rammen av denne delen av vedtaket, ved at det ikke vil vanskeliggjøre planleggingen av ny reguleringsplan.»

Undertegnede vurderer derfor å behandle saken jf. pbl. § 13-1 3.ledd: *Kommunen kan samtykke i at tiltak som er nevnt i første ledd blir gjennomført hvis det etter kommunens skjønn ikke vil vanskeliggjøre planleggingen.*

Vurdering dispensasjon

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

- Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse 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.

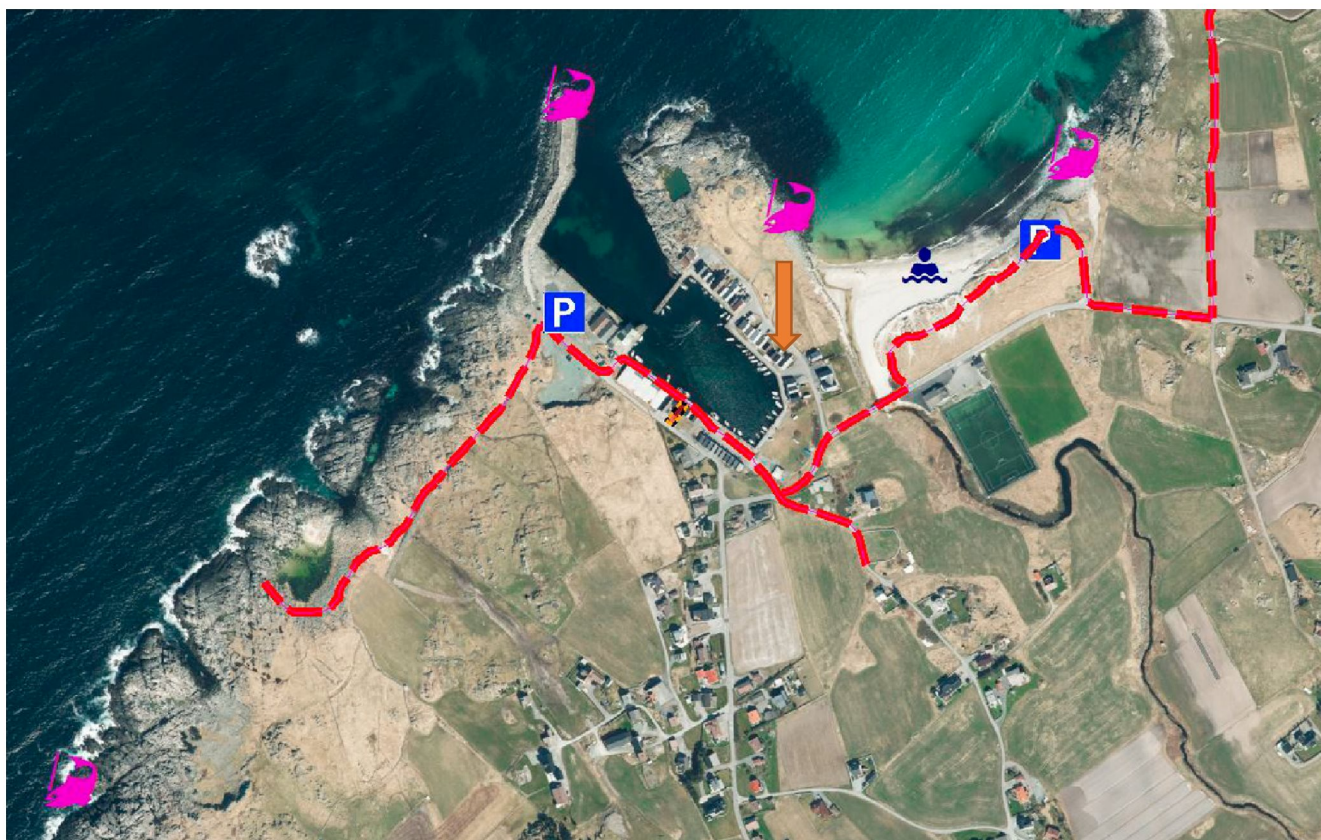
Søkers begrunnelse: «Tiltaket er bruksendring fra forsamlingslokale til kafe. Da eiendommen ligger i strandsonen og det er ikke byggegrenselinje til sjø i kommuneplan, så søker vi om dispensasjon fra dette og har følgende info om søknaden:

- Eiendommen er fradelt og bebygd fra før med godkjent forsamlingslokale. Det skal ikke utføres utvendige arbeider og lokalet har tidligere vært godkjent som kafe
- Bruksendringen endrer ikke på fri ferdsel i strandsonen, kafe'en er åpen i begrenset tidsperioder hvor allmennheten har tilgang.
- Naboer er blitt varslet, det foreligger ingen merknader.

- Vi mener at fordelene ved dispensasjon i dette tilfellet er langt større enn ulempene og vi kan ikke se at formål bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.»

Vurdering av om hensynene bak bestemmelsen er 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. Omsøkte tiltak er en mindre bruksendring på bestående bygg, endringen innebærer ikke fysiske endringer i bygget, hensynene bak bestemmelsene eller lovens formålsbestemmelse anses ikke vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av om fordelene er klart større enn ulempene: Ulempene ved dispensasjon fra byggeforbudet i 100-meters beltet er i hovedsak negativ innvirkning på natur og friluftsliv. Ulempene knyttet natur/friluftsliv anses som svært små - endringen er en mindre bruksendring i bestående bygg allerede godkjent som forsamlingslokale, bygget ligger i en rekke av driftsbygg. Fordelene er dels tiltakshavers som får godkjent arealene i 1. etasje som kafe i tillegg til forsamlingslokale. Kommunen vurderer også at bruksendringen vil være en fordel for både lokale og tilreisende til området. Området er mye brukt til turgåing, sportsfiske, strandliv og generell rekreasjon-moloen ligger like ved og er mye brukt av både lokale og turister som ønsker å se havet - Fishermans Memorial ligger også like ved. En mindre kafe/kiosk som er åpen når området er mest brukt vil etter kommunens vurdering kunne bidra til å gjøre området enda mer attraktivt for brukerne og bidra til kommunens målsetning om at det skal legges til rette for friluftsliv og rekreasjon. Plasseringen er på mange måter meget sentral med kort avstand til fiskeplasser, moloen, den meget populære Stavsanden (med stor parkeringsplass), idrettsanlegg og Fishermans Memorial - se luftfoto med informasjon under.



Har du innspill?

Før kommunen behandler saken videre, ber vi om deres uttalelse. Frist er satt til 06.02.2024.

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:

North Ark As

Postboks 3

4291

KOPERVIK

Vedlegg:

Gnr. 22, bnr. 170 - (kopimottaker) Arbeidstilsynet - Vi innvilger søknaden om samtykke

Gnr. 22, bnr. 170 - Bruksendring for 1. et. - Stavavegen 67

e-post

Søknad om dispensasjon

Bilde fasade

Plantegning

Situasjonsplan