

Karmøy kommune
Tekn. avd.- byggesak
Postboks 167
4291 Kopervik

Eiendom: Gnr. 21 bnr. 17 – Stavavegen 30, 4274 Stol
Reguleringsplan: Ikke regulert
Kommuneplan: LNF- område

REDEGJØRELSE I SAK 19/6723

Viser til brev om ufullstendig søknad av 08.01.20 med henvisning til landbruksfaglig uttale av 13.12.19.

Landbruksfaglig vurdering av tiltaket

Prinsipp søknad for å avklare dispensasjonsspørsmålet samt byggesøknad fra 2002/2003 gjaldt søknad om gardshus nr. 2 på garden. Det fremgår ikke av vedtak, fra verken administrasjonen eller Hovedutvalget Teknisk og Miljø, at nybygget var en erstatningsbolig for det gamle våningshuset.

Heller ikke i uttaler til saken, fra landbruksavdelingen, antikvaren eller Fylkesmannen i Rogaland, er tiltaket vurdert som en erstatningsbolig.

I klage på vedtaket er det nevnt at boligen kan nyttes til *f. eks. utleie for såkalt gardsturisme*, men dette er kun ett av flere argument som er lagt til grunn i klagen.

Hovedmomentet i klagen er at argumentene for å avslå søknad om gardshus nr. 2 på garden er tvetydige og det er dette sammen med flere andre moment som er grunnlaget for behandlingen av saken i HTM.

De vurderinger som er gjort av landbruksavdelingen i denne saken, når de viser til at det ikke er grunnlag for å tillate to gardshus på eiendommen, vil med andre ord være feil.

Vi søker ikke om gardshus nr. 2, men en erstatningsbolig for den eldste av de to boligene som står på eiendommen i dag.

Omsøkt tiltak vil altså ikke føre til noen endringer fra dagens situasjon og man viser til gjeldende kommuneplan som åpner for erstatningsboliger på eksisterende bebygde boligeiendommer i LNF- områder.

På bakgrunn av dette opprettholder vi tidligere innsendt rammesøknad, med de vurderinger/ argument som er lagt til grunn i dispensasjonssøknaden.

Bevaring av steingard

Omsøkt bolig skal plasseres i samme høyde som eksisterende terreng, og tidligere oppført enebolig. Underetasjen vil delvis ligge under terreng, grunnet eksisterende terrengforhold. Avstand til steingarden er ca. 4,5 meter og man skal ikke verken fjerne eller endre på denne i forbindelse med tiltaket.

Ut fra fasadetegninger som følger søknaden ser det ut som at fremtidig terreng skal løftes opp i forhold til eksisterende terreng. Terrenget her er allerede opparbeidet i den høyden som tegninger viser og er naturlig avsluttet ut mot steingarden.

Ved etablering av byggegrop vil det være tilstrekkelig avstand til at steingard ikke blir berørt.

Oppmåling av usikre grenser

Man er ikke uvillig til å få oppmålt grenser, men på bakgrunn av den tilbakemelding som er gitt, ber vi om at rammesøknaden behandles først.

Avstand til grensen er 4,7 meter og denne er vist i senter av steingarden. Det er liten tvil om at det er steingarden som er grenselinjen mellom de to eiendommen og det vil dermed være lite avvik i forhold til avstanden.

Avstand til grensen vurderes som sikker nok til å få behandlet rammesøknaden og man kan sette som vilkår at oppmåling av grenser må være utført før igangsettingstillatelse.

Det er tilstrekkelig med plass på tomten til at boligen kan trekkes mot sør uten at dette får negative konsekvenser.

Med vennlig hilsen

Eskild Kvala AS



Olav Liknes