

Karmøy kommune
Areal og byggesak
Postboks 167
4291 Kopervik

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

I MEDHOLD AV PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 19- 1 SØKES DET DISPENSASJON FRA:

- Plan- og bygningslovens §11-6 vedrørende rettsvirkning av kommuneplan, herunder avsatt formål til landbruk, natur og friluft (LNF)

Omsøkt tiltak er riving av eksisterende bolig for oppføring av ny enebolig med garasje. I henhold til kommuneplanens bestemmelser pkt. 9.1 kan det på eksisterende bebygde boligeiendommer i LNF- områder oppføres nybygg med samlet BYA på inntil 200m² ved riving av eksisterende bolig.

Dette gjelder ikke eiendommer som ligger i 100- meters beltet langs sjø eller på eiendommer som er større enn 1,5daa.

Omsøkt tiltak vil være en erstatningsbolig på en allerede bebygd eiendom i LNF- område. Det er i dag oppført to boliger og en mindre garasje/ driftsbygning på tomten. Det er den eldste av de to boligene som nå skal rives for å kunne føre opp ny enebolig etter dagens standard.

Ny bolig plasseres som en del av eksisterende tun, hvor garasjedelen mer eller mindre vil være plassert hvor eksisterende bolig står i dag. Boligdelen trekkes noe lenger mot vest for å bedre utnytte tomteforholdene/ terrenget.

Omsøkt bolig overstiger tillatte 200m² BYA, samt at eiendommen er større enn 1,5daa, og tiltaket betinger dermed dispensasjon fra arealformålet i kommuneplanen.

Omsøkt bolig har en BYA på 198,7m² med garasjedel på 78,9m² og åpent overbygget areal på 54,4m², totalt 332m².

Omsøkt parsell har et areal på 24,6daa og ligger i sin helhet utenfor 100- meters beltet langs sjø.

Det er noe uklart hva som er intensjonen med de begrensninger som kommuneplanen fastsetter for størrelse på bebyggelsen, og størrelse på eiendommen, men det antas at dette vil være for at det ikke skal kunne etableres ubegrenset antall bygninger, med ubegrenset størrelse, og at eiendommer større enn 1,5daa ofte vil berøre beitemark, dyrka mark eller annet jordbruksareal.

Dette vil da være utgangspunktet for de vurderinger som er gjort ved prosjektering av ny enebolig og hvilke konsekvenser som må hensyntas.

Først og fremst vil boligen føres opp på den del av eiendommen som allerede er bebygd. Bebyggelsen vil være samlet i samme tun og vil ha en naturlig tilknytning til hverandre. I forbindelse med oppføring av eksisterende bolig på eiendommen (nr. 32) ble det opparbeidet større gårds plass og laget til store og gode utearealer.

Ny bolig søkes oppført på det arealet som allerede er fylt ut og planert som uteareal og vil ligge på samme høyde som eksisterende bolig. Terrenget er i to høyder og boligen er tilpasset dette med hensyn til plassering på tomten og høydebeliggenheten.

Det vil med andre ord ikke være jordbruksarealer rundt tunet og tiltaket vil ikke medføre negative virkninger for områdene rundt.

Arealer lenger vest på eiendommen er kupert og vil hovedsakelig være beiteareal. Mot nord, på motsatt side av Stavavegen, ligger det gode jordbruksarealer som er i aktivt bruk. Omsøkt bolig ligger tilbaketrukket fra vegen og vil ikke begrense eller medføre ulemper for driften av disse arealene.

Avstand og plassering vil i liten grad skille seg fra dagens situasjon og man anser forholdet som uendret.

Vedrørende begrensning av BYA har ikke dette annen hensikt enn å begrense den totale bygningsmassen på eiendommer i LNF- områder. I stedet for å legge til grunn %BYA, som er vanlig i boligområder, har man heller valgt å sette et tak på tillatt BYA. Hvorfor man har konkludert med 200m² er ikke kjent, og vi mener at dette vil være mer korrekt å vurdere i hver enkelt sak. Terrengforhold, omgivelser/ landskap og omkringliggende bebyggelse vil være eksempler på hensyn som vil være viktigere å ivareta/ tilpasse enn bygningens BYA.

I denne konkrete saken er bygningsmassen samlet og hvor boligdelen er i tråd med tillatte BYA. Årsaken til avviket vil være garasjen og overbygde arealer ved inngangsparti og terrasse. Garasjen og boligens hovedetasje vil være plassert på samme høyde som uteområder og terreng ligger i dag og vil kreve svært lite grunnarbeider. Underetasjen er tilpasset slik at gulv samsvarer med terrenget mot vest, som ligger en etasje lavere og mer eller mindre på høyde med den private vegen som går gjennom eiendommen i nord-sør retning.

Tiltaket vil i så måte ikke medføre store terrenginngrep som endrer landskapsbildet, eller redusere grøntområdene rundt bebyggelsen i vesentlig grad.

Større grunnflate/ BYA vil være en følge av at man har hensyntatt omgivelsene og at eiendommen ligger på et høydedrag.

Boligen vil i hovedsak fremstå som i en etasje, hvor underetasjen kun vil være synlig fra vest. Det er valgt en moderne utforming, som representerer dagens byggeskikk, og flatt tak som bidrar til et dempet uttrykk. På den måten vil boligen ha større respekt for sine omgivelser og ikke virke forstyrrende i landskapet.

Til sammenligning ville flere etasjer til fordel for mindre BYA i større grad medført ubalanse og gitt en uheldig fjernvirkning, selv om dette ville være i tråd med bestemmelsene.

Vi legger til grunn at man i arbeidet med kommuneplanen har funnet at erstatningsboliger på eksisterende bebygde eiendommer i LNF- områder kan tillates og at omsøkt tiltak vil være i denne kategorien. Omsøkte dispensasjoner vil i stor grad være teoretiske og man har vist til

hvilke vurderinger som er gjort for å ivareta de intensjoner som antas å være grunnlaget for fastsetting av BYA og tomtestørrelse i kommuneplanens bestemmelser.

I det ovenstående vil det være tydelig at det er gjort flere grep for å sikre at man tar hensyn til området som helhet og ikke har til intensjon om å bygge ned jordbruksområder eller vanskeliggjøre driften av de omkringliggende jordbruksarealer som er i aktiv drift.

Denne delen av eiendommen er naturlig avskåret fra jordbruksområdene og dette sørger for at det ikke er fare for økning av konfliktnivået mellom landbruket og boligbebyggelsen.

Etter en samlet vurdering anser man omsøkt dispensasjon til å være en følge av tomtestørrelsen og boligens BYA og viser til at de intensjoner kommuneplanen er ment å ivareta i LNF- områder er ivaretatt.

Fordelene med å hensynta omgivelser og fjernvirkning av tiltaket vurderes som klart større enn ulempene en dispensasjon vil medføre i denne saken og vilkår i plan- og bygningslovens §19-2 vil være ivaretatt.

Med vennlig hilsen
Eskild Kvala AS

Olav Liknes
Olav Liknes