



Statsforvaltaren i Rogaland
Postboks 59 Sentrum

4001 STAVANGER

Dato: 04.01.2022
Dokumentnummer: 21/11264-4
Deres referanse:
Saksbehandler: Birthe Smistad

Oversender søknad til uttalelse - Bruksendring av eksisterende fritidsbolig - gnr. 117, bnr. 30 - Skrevegen 400A

Tiltak: Bruksendring av eksisterende fritidsbolig
Byggested: Gbnr: 117/30 Skrevegen 400A
Tiltakshaver: Erlend Aalmo Strønstad
Ansvarlig søker: Holon Haugesund AS

Karmøy kommune har mottatt ett-trinns søknad 17.11.21. Søknaden gjelder bruksendring av eksisterende fritidsbolig til enebolig.

- Planstatus og arealanvendelse:

Kommuneplanens arealdel: LNF, med delformål spredt fritidsbebyggelse.
Reguleringsplan: Uregulert

- Søknad om dispensasjon fra:

Plan- og bygningsloven § 1-8 (heretter pbl.), forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjø.
Plan- og bygningsloven § 31-2, TEK-krav.
Plan og bygningsloven § 11-6, rettsvirkning av kommuneplanens arealdel, herunder formål LNF.

- Tiltakshavers begrunnelse:

Pbl. § 1-8

«Fritidsboligen ligger innenfor 100 metersbeltet i strandsonen og det søkes om dispensasjon fra plan- og bygningslovens byggeforbud da tiltaket ikke endrer på forholdet til sjøen.»

TEK

«Fritidsboligen som er bygget i tømmer i 1935, ble totalrenovert i 2009 med etterisolering av alle bygningsdeler, nye røropplegg, ny el installasjon, vanninntak og godkjent avløpsanlegg med utslipp til sjø. Det anses verken som nødvendig, hensiktsmessig eller økonomisk forsvarlig å oppfylle dagens energikrav.»

Formål LNF

«Søknad om bruksendring gjelder eksisterende fritidsbolig som er plassert i et LNF område med spredt fritidsbebyggelse. En bruksendring til bolig vil ikke medføre andre endringer som kommer ytterligere i konflikt med kommuneplanens arealformål.»

- Andre bruks- og verneinteresser:

Allmennhetens ferdsel langs sjø og strandkant.

- Kjente kulturminner:

Ingen registrerte.

- Naturmangfold:

Tiltaket plasseres på areal som har vært til dels bebygd og til dels opparbeidet. Tiltaket vil ikke berøre særlige naturinteresser. Det vurderes at tiltaket ikke vil medføre negative miljømessige konsekvenser.

- Vurdering av om dispensasjon bør gis:

Tiltaket er i strid med pbl. § 1-8, forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjø, § 31-2, tiltak på eksisterende byggverk, samt pbl. § 11-6, virkning av kommuneplan, herunder regulert formål og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse til tiltak.

Kommunen vurderer at søknaden om dispensasjon fra pbl. § 31-2, krav til TEK, ikke får innvirkning på vurderingen av dispensasjonsspørsmålet vedrørende pbl. § 1-8, forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjø eller formål LNF. Derfor vil ikke kommunen gjøre lengre saksutredelse vedrørende dispensasjonsspørsmålet knyttet til TEK i denne oversendelsen til uttale. Dette vil bli konkretisert i byggesaken.

Kommunen behandler pbl. § 1-8 og formål LNF under ett da de i all hovedsak begrunnes ut i fra samme hensyn.

Det følger av pbl. § 19-2 at «kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov.» Det følger videre av pbl. § 19-2 at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensyn i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Kommunens begrunnelse for å gi dispensasjon

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.

De generelle hensyn bak at et område avsettes til LNF-formål er å ivareta landbruksproduksjon og /eller sikre naturområder med spesielle naturkvaliteter og/eller spesiell betydning for friluftslivet. (Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygget, eller bare bebygget i tilknytning til landbruket og for bruk av området til friluftsliv.)

Eiendommen er en allerede privatisert og bebygd fritidsboligeiendom i 100 metersbeltet langs sjø. Omsøkte tiltak gjelder kun bruksendring i form av påbygg og tilbygg. Det er ikke tale om et nybygg i strandsonen, og inngrep i landskapet er dermed minimal. Utnyttelsesgrad er innenfor bestemmelsene i kommuneplanen. Fritidsboligen ligger i en avstand på ca. 35 meter fra sjøen med et grøntareal mellom eiendommen og strandlinjen. Det er ingen friluftsinnteresser som går tapt som følge av omsøkt tiltak, og tilgangen til og ferdsel i strandsonen vil være uendret. Hensynet bak bestemmelsene anses ikke vesentlig tilsidesatt.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene:

Ulempene ved dispensasjon fra byggeforbudet i 100 metersbeltet etter pbl. § 1-8 er i hovedsak privatisering, presedens og negativ innvirkning på natur. Omsøkt tiltak vil i svært liten grad påvirke naturen ytterligere ettersom det er tale om bruksendring. Omsøkt tiltak anses ikke å gi noen større privatiserende virkning av strandlinjen enn hva eiendommen har i dag. Adkomst, ferdsel til sjø og friluftsområder endres ikke som følge av tiltaket, ikke mer enn økt bruk av området.

Ulempene ved presedens vurderes videre som små ettersom det er tale om mindre tiltak på eksisterende fritidsbolig og allerede opparbeidet areal. Dette vil i liten grad danne presedens for generelle tiltak/nye bygg i strandsonen. Bruksendringen er vurdert konkret, kommuneplanen åpner for bruksendring av eksisterende

fritidsboliger beliggende i områder som ikke er regulert til formålet til helårsbolig under ulike forutsetninger. Omsøkt tiltak følger disse forutsetningene.

Fordelene er, for tiltakshaver, å få en oppgradert og hensiktsmessig løsning på boligen. Kommuneplanen åpner som nevnt opp for slik bruksendring og i realiteten vil ikke omsøkt tiltak endre særlig på dagens situasjon. Kommunen mener med dette at fordelene ved å gi dispensasjon er større enn ulempene.

Kommunen mener at vilkårene for dispensasjonen 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 01.02.2022.

Vedlagt følger kopi av søknad med vedlegg.

Har du spørsmål?

Ta kontakt om dere har spørsmål i saken.

Med hilsen
Birthe Smistad

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Erlend Aalmo Strønstad	Helgesens Gate 82 E	0563	OSLO
Holon Haugesund AS	Postboks 426	5501	HAUGESUND
Rogaland fylkeskommune	Postboks 130 Sentrum	4001	STAVANGER

Vedlegg:

E-post

Tilbakemelding om mangler - Bruksendring av eksisterende fritidsbolig - gnr. 117, bnr. 30 - Skrevegen 400A

Gnr. 117, bnr. 30 - Bruksendring av eksisterende fritidsbolig - Skrevegen 400A

Situasjonsplan

Plantegning - loft etter endring

Plantegning - 1.etasje etter endring

Tegning - Snitt A-A etter endring