



Rogaland fylkeskommune
Postboks 130 Sentrum
4001 STAVANGER

Dato: 25.08.2022
Dokumentnummer: 22/6485-10
Saksbehandler: Birthe Smistad

Oversender søknad til uttalelse - Garasje - gnr. 108, bnr. 18 - Fosnavegen 179

Tiltak: Garasje
Byggested: Gbnr: 108/18 Fosnavegen 179
Tiltakshaver: Øystein Skarholm

Karmøy kommune har 05.07.22 mottatt søknad om oppføring frittliggende garasje.

Informasjon om tiltaket

Planstatus og arealanvendelse:

Kommuneplan: LNF

Søknad om dispensasjon fra:

Plan- og bygningsloven § 1-8, byggeforbud i strandsonen.

LNF-område.

Kommuneplan pkt. 5.15, høyde.

Tiltakshavers begrunnelse:

§ 1-8:

Dispensasjon er nødvendig fordi hele eiendommen ligger innenfor 100m beltet. Det er derfor ikke mulig å utføre noen form for tiltak på eiendommen uten dispensasjon. Det er fra før oppført bolig på eiendommen samt et uthus. Uthuset er plassert nærmest sjøen av de eksisterende eiendommene, men ligger likevel høyt hevet over strandlinjen og er således ikke til hindre eller ulempe for fri ferdsel. Når det gjelder den omsøkte garasjen vil denne plasseres på østsiden av uthus, altså bort fra sjøen og vil således ikke være synlig eller medføre noen form for hinder av fri ferdsel langs strandlinjen.

LNF:

Det søkes herved om dispensasjon fra: Kommuneplan, der eiendommen befinner seg på uregulert område merket som LNFR. Området i umiddelbar nærhet består også for øvrig av småhus-bebyggelse, fritidsboliger og hytter. På nevnte eiendom er det fra før en enebolig og det foreligger en søknad om oppføring av garasje på eiendommen, og søknaden om dispensasjon må sees i forhold til søknaden om oppføring av garasje. Fravik fra formålet LNFR er ubetydelig da eiendommen i sin helhet er avsatt til boligformål og vil i så måte ikke medføre ulemper for naboer eller andre deler av området i planen.

Kjente kulturminner:

Ingen kjente.

Aktuelle landbruksfaglige opplysninger:

Eiendommen ligger i et boligområde langs sjøen og er en opparbeidet boligtomt. Garasjen skal bygges i umiddelbar nærhet til boligen. Tiltaket har ingen konsekvenser for landbruksdriften i området.

Andre bruks- og verneinteresser:

Ingen kjente.

Naturmangfold

Det fremkommer i dette tilfellet at det i tiltaksområdet ikke er registrert prioriterte, truede eller nær truede arter i artskart, og for naturtyper er naturbase sjekket ut. Karmøy kommunes lokalkunnskap og øvrige opplysninger i saken tilsier videre at det ikke er naturkvaliteter i området som ikke er fanget opp av ovennevnte registrering. Kravet i nml. § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap anses dermed oppfylt. I og med at naturmangfoldet i liten grad berøres av tiltaket og det videre ikke kan påvises effekter av omsøkte tiltak på verdifull natur, må det legges til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9-12.

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 plan- og bygningsloven § 1-8, forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjø samt pbl. § 11-6, virkning av kommuneplan, herunder formål LNF og pkt. 5.15.

Kommunen vurderer at søknaden om dispensasjon fra kommuneplan pkt. 5.15, høyde 5 m, ikke får innvirkning på vurderingen av dispensasjonsspørsmålet vedrørende pbl. § 1-8 eller formål LNF. Derfor vil ikke kommunen gjøre lengre saksutredelse vedrørende dispensasjonsspørsmålet knyttet til høyde i denne oversendelsen til uttale. Dette vil bli konkretisert i byggesaken.

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 fra byggeforbudet i strandsonen/LNF:

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt: § 1-8

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.

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt: LNF

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 ligger i sin helhet i 100m-beltet, og ethvert tiltak på eiendommen krever dispensasjon. Kommuneplanen tillater tiltak på eiendommer i 100m-beltet i LNF-områder, dersom eiendommene er mindre enn 1,5 da. Denne eiendommen er 1867 kvm. Rundt Vollsvika ligger det store og små eiendommer om hverandre og dette skaper ulik behandling av tiltak i dette nabolaget.

Garasjen vil knapt bli synlig fra sjø og arealet nedenfor boligen er ikke egnet for å legge til med båt pga. bratt terreng. Allmenn ferdsel i strandsonen vil ikke hindres av tiltaket og det er heller ikke registrert noe tilgjengelig strandsone på eiendommen i naturbasekart. Området er preget av sammenhengende bolig-/hyttebebyggelse.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

Tiltaket vil ikke bryte med intensjonen for LNF-områdene i kommuneplanen. Områdets karakter vil ikke endres. Tiltaket får ingen konsekvenser for den allmenne ferdselen i strandsonen, og vil ikke få presedens for bygging i strandsonen.

Har du innspill?

Før kommunen behandler saken videre, ber vi om deres uttalelse. Frist er satt til 22.09.2022.

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:

Øystein Skarholm

Fosnavegen 179

5546

RØYKSUND

Vedlegg:

Mottatte mangler - korrigert skisse m/gjennomsnitt mønehøyde

Gj.Snitt mønehøyde ift. terreng.

Mottatte mangler - Dispensasjon høyde - Gnr. 108, bnr. 18 - Garasje - Fosnavegen 179

Gnr. 108, bnr. 18 - Svar fra Rogaland fylkeskommune - dispensasjon fra byggegrense - garasje

Situasjonsplan

Mottatte mangler - Gnr. 108, bnr. 18 - Garasje - Fosnavegen 179

Avstandserklæring signert_06.07.2022

Begrunnet dispensasjon fra LNFR

Gnr. 108, bnr. 18 - Garasje - Fosnavegen 179

Tegning

Tegning

Tegning - Nytt snitt

Ekstra informasjon

Situasjonsplan - Planskisse med snuplass og moeneretning