



KARMØY KOMMUNE

Rogaland fylkeskommune

Dato: 11.11.2022

Postboks 130 Sentrum

Dokumentnummer: 22/8151-2

4001 STAVANGER

Deres referanse:

Saksbehandler: Hanna Meidell Dahle

Oversender søknad til uttalelse - Tilbygg til bolig, luftealtan og altan med trapp, platting - gnr. 38, bnr. 73 - Grødheimvegen 9

Tiltak: Tilbygg til bolig, luftealtan og altan med trapp, platting
Byggested: Gbnr: 38/73 Grødheimvegen 9
Tiltakshaver: Jan Magne Nyborg
Ansvarlig søker:

Karmøy kommune har mottatt søknad uten ansvarsrett om tilbygg til eksisterende enebolig.

Informasjon om tiltaket

Tiltaket gjelder tilbygg til eksisterende enebolig på gnr. 38, bnr. 73.

Omsøkte tiltak ligger i bolig-område i gjeldende kommuneplan.

Omsøkte tilbygg er nærmere sjø enn 50 meter. Tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse 8.1 bokstav a som legger til grunn at «*bebyggelse med tilhørende innhegning ikke kan oppføres nærmere sjø enn 50 meter*».

Søknad om dispensasjon fra:

Kommuneplanbestemmelse 8.1 bokstav a.

Tiltakshavers begrunnelse for dispensasjon:

«Vi søker om tiltak med samlet BYA på 48,2 m². Et tilbygg på 9,2 m² som er en forlengelse av eksisterende tilbygg for å få et vindfang og vaskerom på hovedplan. Luftealtan med utgang fra loftsetasje og altan like over terreng på 39 m². Tilbygget ligger på nordøstsiden av boligen og er vendt bort fra sjøen. Luftealtanen vil i tillegg til å lufte sengtøy o.lign. gi oss en rømningsvei fra soverommene i loftsetasjen. Boligen ligger under arealformål boligbebyggelse i kommuneplan 670. Altan med tilhørende trapp og platting ved inngang til nytt vindfang vil tilføre boligen et etterlengtet uteoppholdsareal med direkte adkomst fra hovedetasje og inngangsparti. Altanen med sin lave beliggenhet i terrenget vil på ingen måte virke dominerende sett fra sjøsiden og ha en såpass stor avstand til sjøen at den ikke hindrer den frie ferdselen i strandsonen. Håper at dispensasjon kan gis på dette grunnlag».

Kjente kulturminner:

Saken har vært på uttale hos kommuneantikvar da området er vist som viktig kulturområde. Kommuneantikvar har ingen merknader til tiltaket.

Naturmangfold:

Saken har vært på uttale hos naturforvalter i kommunen:

«Har ingen spesielle merknader. Kan nevne at det er registrert en "svært viktig" naturbeitemark i området som eiendommen ligger innenfor, men denne registreringen er av eldre dato og unøyaktig i avgrensingen. Tilbygget er et lite tiltak og vil kun berøre et område som høyst sannsynlig er hage eller lignende og ikke naturbeitemark».

Kommunens vurdering av om dispensasjon bør gis:

Omsøkt tiltak er i strid kommuneplanbestemmelse 8.1 bokstav a som legger til grunn at «bebyggelse med tilhørende innhegning ikke kan oppføres nærmere sjø enn 50 meter» og derfor avhengig av dispensasjon for å få tillatelse.

Kommunen kan etter pbl. § 19-2 første ledd gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Dispensasjon kan ikke gis dersom «*hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt*». I tillegg skal «*[f]ordelene ved å gi dispensasjon [...] være klart større enn ulempene*».

1. Hensynet bak kommuneplanbestemmelse 8.1 bokstav a

Hensynet bak kommuneplanbestemmelse 8.1 a er tilsvarende de som er presisert i pbl. § 1-8 første ledd. 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.

Eiendommen er vist som boligområde i kommuneplanens arealdel. En dispensasjon i denne saken vil medføre liten risiko for naturmiljø, friluftsliv og landskap. Det er tale om et mindre tilbygg på 10 m² mot sjø til eksisterende bolig, på en allerede privatisert boligeiendom. Allmennhetens ferdsel vil ikke bli negativt påvirket av tilbygget. Hva gjelder kulturmiljø har kommuneantikvaren ingen merknader til tiltaket.

Kommunen vurderer at omsøkte tiltak ikke vil tilsidesette hensynet bak bestemmelsen.

2. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene

Ulemper med dispensasjon er hovedsakelig presedens og privatisering. Da eiendommen er en eksisterende boligeiendom og det er tale om et mindre tilbygg anser likevel kommunen at hensynet til privatisering ikke gjør seg særlig gjeldende i denne saken.

Fordelen ved å gi dispensasjon er at eiendommen, som er en eksisterende boligeiendom, blir hensiktsmessig utnyttet i tråd med intensjonen for området.

Kommunen anser fordelene klart større enn ulempene i denne saken.

Har du innspill?

Før kommunen behandler saken videre, ber vi om deres uttalelse. Frist er satt til 17.10.2022.

Vedlagt følger kopi av søknad med vedlegg.

Har du spørsmål?

Ta kontakt om dere har spørsmål i saken.

Med hilsen

Hanna Meidell Dahle
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Jan Magne Nyborg

Grødheimvegen 9

4280

SKUDENESHAVN

Vedlegg:

Gnr. 38, bnr. 73 - Tilbygg til bolig, luftealtan og altan med trapp, platting - Grødheimvegen 9

Opplysninger gitt i nabovarsel

Tegning - plan

Tegning - fasader

Situasjonsplan

Søknad om dispensasjon