



Rogaland fylkeskommune
Postboks 130 Sentrum
4001 STAVANGER

Dato: 23.11.2022
Dokumentnummer: 22/10074-4
Saksbehandler: Birthe Smistad

Oversender søknad til uttalelse - Riving anneks og nybygg enebolig med forstøtningsmur - gnr. 120, bnr. 120 - Røysundvegen

Tiltak: Riving anneks og nybygg enebolig med forstøtningsmur
Byggested: Gbnr: 120/120 Røysundvegen
Tiltakshaver: Arne Gustavsen
Ansvarlig søker: Garvik Prosjekt As

Karmøy kommune har 16.11.22 mottatt søknad om riving anneks og nybygg enebolig.

Informasjon om tiltaket

- Søknaden gjelder: Riving anneks, nybygg enebolig med forstøtningsmur.
- Planstatus og arealanvendelse: Bolig i kommuneplan
- Søknad om dispensasjon fra: Kommuneplan pkt. 8.1 a)
- Tiltakshavers begrunnelse: *«Eiendommen har i dag et anneks. Det er i dag ett eksisterende anneks på ca 51 m² som det søkes om å få rive, for å bygge opp en ny enebolig på tomten.»*
- Kjente kulturminner: Ingen kjente. Er en jordkjeller/potetkjeller ca 87 m vest for eiendommen.
- 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.
- Andre bruks- og verneinteresser: Strandsone.

Vurdering av om dispensasjon bør gis:

Tiltaket er i strid med kommuneplan pkt. 8.1 a) og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

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 pkt. 8.1 a)

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt:

Hensyn bak bestemmelsen i kommuneplan pkt. 8.1 a) tilsvarer i all hovedsak begrunnelsen bak byggeforbud i strandsonen. Dette betyr at det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Disse hensynene skal ikke bli skadelidende om dispensasjon gis.

Omsøkt nybygg erstatter allerede oppført bygg, men er mer omfattende både av størrelse og bruk. Det er likevel ingen registrert strandsone på eiendommen, ei heller noe av natur- eller kulturmiljø som blir skadelidende.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene:

Et anneks skal være i tilknytning til bolig/hytte. Her har det skjedd en fradeling av eiendom som har ført til at anneks nå står alene på eiendommen. Den har sågar mistet sin funksjon. Omsøkt tiltak vil føre til bruk av eiendommen i tråd med angitt formål i kommuneplan og vi kan ikke se at det gir noen ulemper for landskap, natur eller andre allmenne interesser.

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 21.12.2022.

Vedlagt følger kopi av søknad med vedlegg.

Har du spørsmål?

Ta kontakt om dere har spørsmål i saken.

Med hilsen

Birthe Smistad
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Arne Gustavsen	Kleivane 19	5538	HAUGESUND
Garvik Prosjekt As	Vestheimvegen 15	4250	KOPERVIK

Vedlegg:

Gnr. 120, bnr. 120 - Røysundvegen - Søknad om riving anneks og nybygg enebolig med forstøtningsmurer
Dispensasjonssøknad - nærhet sjø
Situasjonsplan
Arealberegning
Bilde av anneks.
Tegning perspektiv
Tegning Fasader
Plantegning
Tegning Perspektiv med nabobebyggelse
Tegning Snitt

Vedlegg:

Terrengprofil SV og NV

Terrengprofil SØ og NØ

Erklæring om ansvarsrett -PRO-PRO Garvik Prosjekt AS.

Erklæring borehull - vann_veg_snuplass

Erklæring borehull - vann_veg_snuplass

Bilde av anneks

3___valideringsrapportFraFellestjenesterBygg.xml

26_KORR_Vedleggsopplysninger_KAN-INNEHOLDE-PERSONOPPLYSNINGER.xml

25_ANKO_Gjennomføringsplan_KAN-INNEHOLDE-PERSONOPPLYSNINGER.xml

29_Skjema_KAN-INNEHOLDE-PERSONOPPLYSNINGER.xml

AcosSvarInn.xml