

**Karmøy kommune**

Pb. 167

4291 Kopervik

Deres referanse:

21/9077-11

Dato: 04.08.2022

Saksnr.: 2022/41170

Dok.nr.: 3

Saksbehandler:

Hans Olav Myskja

**Karmøy kommune - gnr 79 bnr 9 og 34 - Dispensasjon - Fradeling av to boligområder og et tilleggsareal til boligeiendom - uttalelse**

Vi viser til brev datert 08.07.2022 med søknad om dispensasjon for fradeling av to boligeiendommer og sammenføring av tilleggsareal til eksisterende eiendom.

De to eiendommene som søkes fradelt (P1 og P2) ligger innenfor boligformål i kommuneplanen. Det er søkt om dispensasjon krav om reguleringsplan ved fradeling, jf. punkt. 1.2 i kommuneplanen. Tilleggsarealet P3 er søkt overført til gnr. 75, bnr. 34. Tilleggsarealet ligger innenfor LNF-formål, og krever dermed dispensasjon fra formål i kommuneplanen.

Fylkesdirektørens vurdering

Fylkesdirektøren har ingen vesentlige merknader til at det gis dispensasjon for overføring av tilleggsareal.

Når det gjelder fradeling av boligtomter viser vi til retningslinjene for boligbygging i Regional plan for areal og transport på Haugalandet (ATPH). Det fremgår av pkt. 10 i retningslinjene at ny boligbygging skal bygge opp om eksisterende by-, tettsteds- og grendesentre ved at prioritering og rekkefølge i utbyggingen skjer «innenfra og utover» i hvert senter. Kvalavåg inngår ikke i senterstrukturen i ATPH, men det er i kartet på s. 41 vist noen arealer som er prioritert for utbygging lenger vest i tettstedet. Det står videre i retningslinjene at i områder med lite utbyggingspress, og hvor lokale myndigheter vurderer det som nødvendig for å øke attraktiviteten for bosetting, kan det planlegges for et mer differensiert bosettingsmønster.

P1 og P2 ligger rett ut mot hovedvegen på en strekning med smal veg og vegskulder, uten annet tilbud for gående og syklende. Det ligger flere spredte boliger i området, men vi kan ikke se at det finnes lekeplasser eller annen infrastruktur som normalt sikres gjennom en reguleringsplan. Slik sett fremstår området mindre egnet for fradeling av boligtomter. Dersom kommunen ønsker å legge til rette for boligbygging i Kvalavåg mener fylkesdirektøren at det bør prioriteres å gjøre dette i regulert boligfelt lenger vest, der det er tilrettelagt med gang- og sykkelveg, lekeplass, friområder, og der det er kortere avstand til tilgjengelige uteområder i tilknytning til skolen.

Fylkesdirektøren vurderer at begrunnelse for søknad om dispensasjon framstår som mangelfull. Vi minner om at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir

vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon må også være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hilsen  
Knut Harald Dobbe  
fagleder

Hans Olav Myskja  
rådgiver

Kopi til:  
Statsforvalteren i Rogaland

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk. Oppgi vårt saksnr. når du svarer på brevet.*