



Karmøy kommune
Postboks 167
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler

Maren Kjelsnes, 51 56 87 09

Uttale - Søknad om dispensasjon for riving av anneks og bygge enebolig med forstøtningsmur på 120/120 i Karmøy kommune

Vi viser til oversendelse datert 23.11.2022.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad om riving av et anneks og bygging av ny enebolig med forstøtningsmur på 120/120 i Karmøy kommune. Området er i kommuneplanen avsatt til bolig-formål. Eiendommen er i sin helhet plassert i 100-metersbelte fra sjø som også krever dispensasjon jf. kommuneplanens § 8.1 a med byggeforbud i 50-metersbelte til sjø.

Det eksisterende anneks er på 5,61 m² BYA og den omsøkte eneboligen er totalt på 185,6 m², samt et parkeringsareal på 18 m² som utgjør totalt BYA på 203,6 m².

Statsforvalteren skal sikre nasjonale og regionale interesser i plansaker og kan blant annet uttale seg og komme med faglige råd, i forbindelse med behandling av dispensasjonssøknader.

Det er ikke nok at hensynet bak bestemmelsen det blir dispensert fra, hensynet til lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon, etter en samlet vurdering, være klart større enn ulempene, jf. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, 2. ledd.

Vår vurdering

Det eksisterende anneks er plassert 15 meter fra sjøen og den omsøkte eneboligen skal plasseres 4,2 meter fra sjøen. Det er videre ikke tale om et erstatningsbygg, da det er tale om å tilføre tomten noe nytt. Selv om et anneks har mistet sin «betydning» ved å bli fradelt en annen eiendom, gir ikke dette en rett til å bygge noe annet som en erstatning for anneks. Dersom anneks ikke lengre har en verdi for eier, er det en mulighet å rive bygget.

Hele eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjø. Her skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. plan- og bygningsloven § 1-8. De hensyn som ligger til grunn for fastsetting av byggegrense mot sjø i kommuneplanen, og de



hensyn som ligger til grunn for forbudet etter pbl § 1-8, vil etter vår vurdering i det vesentlige være sammenfallende.

Størrelsen på den omsøkte boligen er i tråd med de størrelsesbegrensningene som er gitt i kommuneplanen for tiltak som ikke krever utarbeiding av reguleringsplan. Vi vil imidlertid bemerke at kommunen har strenge retningslinjer for bygging i strandsonen hvor eiendommen er plassert 50-100 meter fra sjø, jf. kommuneplanens 1.2. Her er det gitt krav om at det utarbeides en detaljplan før tiltak på eiendommen kan finne sted. Dette taler for at kommunen ikke bør ha en mer lempelig praksis for bygging i strandsonen for eiendommer plassert mindre enn 50 meter fra sjø.

De vedlagte tegningene viser at det skal gjøres store inngrep i terrenget for å tilpasse den tiltenkte eneboligen. Det vil derfor medføre store inngrep i landskapet å bygge den omsøkte boligen. Boligen vil være godt synlig fra sjøen grunnet sin utforming og størrelse. Boligen vil videre bidra til ytterligere nedbygging av landskapet i strandsonen.

Vi kan videre ikke se at det i kommunens oversendelse eller i søknaden er tatt stilling til stormflorisikoen for eiendommen og en eventuell bolig. Ettersom eiendommen ligger i et område som er utsatt for stormflo må dette undersøkes nærmere før kommunen kan innvilge en dispensasjonssøknad.

Konklusjon

Statsforvalteren **fraråder** at det blir gitt dispensasjon til å bygge en enebolig på eiendommen.

Vi gjør oppmerksom på at Statsforvalteren som uttaleinstans skal ha vedtaket tilsendt.

Med hilsen

Tina Eltervåg (e.f.)
rådgiver

Maren Kjelsnes
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune

Postboks 130

4001

Stavanger