



Rogaland fylkeskommune  
Postboks 130 Sentrum  
4001 STAVANGER

Dato: 22.02.2023  
Dokumentnummer: 23/1407-2  
Saksbehandler: Birthe Smistad

## Oversender søknad til uttalelse - Tilbygg - lager for båt/sjø utstyr - gnr. 2, bnr. 371 - Salvøyvegen

Tiltak: Tilbygg - lager for båt/sjø utstyr  
Byggested: Gbnr: 2/371 Salvøyvegen  
Tiltakshaver: Hallgeir Kristoffersen  
Ansvarlig søker: North Ark As

Karmøy kommune har 14.02.23 mottatt søknad om tilbygg til naust/sjøhus.

### Informasjon om tiltaket

Tiltaket er et tilbygg til eks. sjøhus/lager. Tiltaket plasseres i samme høyde som eks. bebyggelse. Første etasje oppføres i betong og bygningsdeler som ikke tåler vann plasseres over kote 2,5. Eiendom, kai og nabobebyggelse har stått i mange år og det er vurdert til at eiendom ikke berøres av stormflo, det er gjennomstrøm av sjøvann slik at dette ikke «hoper seg opp» men får strømme fritt. Kai er med på å dempe stormflo. Tilbygget plasseres i grense mot nord, det er vedlagt avstandserklæring og tilbygget vil bli brannisolert i henhold til lovverk.

Omsøkte tiltak ligger i naust-område i gjeldende kommuneplan, og er regulert til industri.

- **Søknad om dispensasjon fra:**

Pbl. § 1-8  
Kommuneplan pkt. 1.5

- **Tiltakshavers begrunnelse:**

«Tiltaket er et tilbygg til eks. sjøhus/lager. Da tiltaket ligger i strandsonen samt at formål i kommuneplan ikke er helt overens så vil vi søke om dispensasjon fra dette.

I kommuneplan har eiendommen formål «naust» Dette formål er i henhold til fiskerelatert bruk. I reguleringsplan så er det regulert til «industri» hvor det er tillatt med lager/sjøhus, noe som også er i henhold til fiskerelatert bruk.

En omregulering vil være kostbart og vil ikke stå i forhold til tiltaket, en omregulering kan heller ikke utføres før en evt. endring av formål i kommuneplan til formål som sjøhus/lager («blandet formål»), dette blant annet fordi eks. bygning er registrert som lager/sjøhus. En omregulering vil derfor være komplisert, kostbar og vil ta meget lang tid, dessuten er det ingen garanti for at en omregulering vil føre frem og den vil heller ikke endre eks. bygg samt omsøkt tilbygg.

Eiendommen er opparbeidet, det vil derfor ikke være nødvendig med gravearbeider. Den er bebygd fra før og vi kan ikke se at naturmangfold vil bli berørt. Eiendommen har begrenset adkomst da det er fjellskjæring på begge sider. Den er regulert til industri og egner seg ikke for allmennheten. Tilbygget vil ligge lenger tilbaketrukket slik at det vil være god plass/passasje på kaien. Eiendommen er omringet med fjell slik at bygning ikke vil være dominerende.

Det er svært liten mulighet for at tilbygget kan medføre til presedens i området da eiendommene er stort sett ferdig utbygget.

Vi kan ikke se at formål bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt og mener at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Naboer er blitt varslet, det foreligger ingen merknader. Vi håper på dispensasjon.»

- **Naturmangfold:**

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 og kommuneplan pkt. 1-5, 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 pbl. § 1-8

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

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.

Området er regulert til bebyggelse, hhv. naust og industri. Det er allerede et opparbeidet og bebygd område med naust/sjøhus. Kommunen kan ikke se at tilbygg til eksisterende naust/sjøhus vil forringe hensyn bak byggeforbud i strandsonen mer enn allerede eksisterende situasjon.

Kommunens begrunnelse for å gi dispensasjon fra kommuneplan pkt. 1.5

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre bruk i tråd med godkjent kommuneplan, å få endret eldre reguleringsplaner til det formål man har angitt i kommuneplan.

Omsøkt tiltak er tilbygg til godkjent naust/sjøhus/lager, og fiske er også en type industri. Selv om det er ulike formål har omsøkt tiltak en fot i begge planer, og i tråd med begge planer. Kommunen kan ikke se nytten av å pålegge reguleringsendring for omsøkt tiltak.

*Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene*

Fordelene ved å gi dispensasjon er knyttet til kostnad for tiltakshaver og større bygningsvolum, som ikke kan vektlegges særlig. Det vil likevel ikke være noe mer ulempe for allmennheten eller naturmangfold ved omsøkt tilbygg og gitte dispensasjoner.

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 22.03.2023.

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:**

North Ark As

Postboks 3

4291

KOPERVIK

**Vedlegg:**

Gnr. 2, bnr. 371 - Tilbygg - lager for båt/sjøutstyr - Salvøyvegen

Søknad om dispensasjon

Opplysninger om tiltakets ytre rammer

Info

Avstandserklæring 2/6

Plantegning 1 etg.

Tegning - fasade

Tegning - snitt

Tegning - fasade

Tegning - plantegning 2 etg.

Situasjonsplan