



KARMØY KOMMUNE  
Postboks 167  
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler

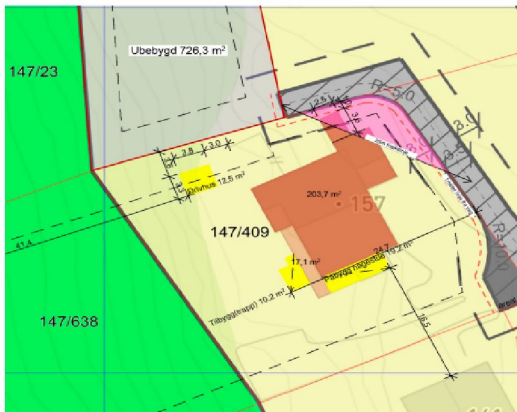
Aurora Skimmeland, 51568708

## Uttalelse - dispensasjon - Karmøy 147/409 - Vormedalsvegen 157 - oppføring nybygg drivhus og forlengelse hagestue med trapp

Vi viser til kommunens oversendelse av 03.05.2023.

### Saken gjelder

Det søkes om oppføring av frittstående drivhus på 12,5 m<sup>2</sup>, forlengelse av hagestue i sørøst av boligen på 15,2 m<sup>2</sup> med en tilknyttet trapp fra terrasse ned til hage, og en vinterhage i nord på 21 m<sup>2</sup>. Samlet vil ny bebyggelse har et BYA på 48,7 m<sup>2</sup>. Kommunen er positive til å gi dispensasjon da eiendommen ligger innenfor boligformål i reguleringsplan og kommuneplan. Videre pekes det på at det er et grønt belte på 35 meter mellom bolig og sjø, og at det allerede er bebyggelse på eiendommen.



Det er ikke nok at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensyn bak 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 bygningslovens § 19-2, 2. ledd.

### Vår vurdering

Av hensyn til de nasjonale ansvarsområdene som Statsforvalteren er satt til å ivareta gjennom plan- og bygningsloven, har vi følgende merknader:

Det er uheldig at alle tiltak plasseres slik at de er synlige fra sjøen. Boligen har allerede BYA 203,7 m<sup>2</sup> og fremstår som ruvende fra sjøen. Selv om området i reguleringsplan er avsatt til frittliggende



småhusbebyggelse fremstår området som relativt lite nedbygd, og med spredt bebyggelse. Reguleringsplanens § 3 sier at grunnflata ikke skal overstige 20% av tomtas nettoareal, eks. garasje på inntil 35m<sup>2</sup>. Det oppgis i søknad at utnyttelsen nå vil bli 22,61%. Tiltaket vil da også kreve dispensasjon fra denne bestemmelsen. Videre synes vi det er uheldig at det dispenseres fra størrelsesbegrensningen i reguleringsplanen, da dette er tiltenkt å spare strandsonen for større inngrep enn det som er planlagt i reguleringsplanen. Hensynet bak bestemmelsen det da dispenseres fra vil vesentlig bli tilsidesatt. Nasjonale og regionale føringer angir en streng praksis for dispensasjonssaker i strandsonen. Karmøy er i kategori 2 (kommune med stort arealpress), jf. statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø. For å bevare det som er igjen av urørt strandsoner er det derfor viktig at kommunen fører en streng strandsoneforvaltning.

Vi vil på bakgrunn av dette **fraråde** at det blir gitt dispensasjon til tiltakene. Kommunen må forholde seg til bestemmelsene i reguleringsplanen.

Vi minner om at vi som høringsinstans skal ha kommunens vedtak når dette er gjort.

Med hilsen

Anne Stensland (e.f.)  
rådgiver

Aurora Skimmeland  
rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

ROGALAND FYLKESKOMMUNE

Postboks 130 Sentrum

4001

STAVANGER