

Karmøy kommune
Rådhuset
Postboks 167
4291 Kopervik

Eiendom: Gnr. 120 bnr. 23 – Haugen 25, 5546 Røyksund
Kommuneplan: Fritidsbebyggelse

Søknad om dispensasjon

I tillegg til søknad om dispensasjon som allerede er levert, vil vi komme med en utdypet begrunnelse for dispensasjon fra kommuneplanen § 1.3 – krav til reguleringsplan:

«På eiendommer større enn 3 daa kan tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 20-2 formål ikke finne sted før eiendommen inngår i detaljplan. Det samme gjelder om det planlegges oppført bygninger med 4 eller flere boenheter.»

Vi legger til grunn at hensikten med å kreve reguleringsplan før det kan gis byggetillatelse, handler om å sikre en helhetlig og grundig vurdering av arealbruken på tomten.

Tiltaket som nå søkes godkjent er en liten brygge i utkanten av eiendommen. Opprinnelig forslag viste 11 meter bryggefront, men dette er redusert til 6 meter i gjeldende forslag. Plasseringen av bryggen vil ikke legge føringer for mulig utnyttelse av tomten ellers og vil dermed heller ikke vanskeliggjøre et eventuelt fremtidig planarbeid. Hensynet bak bestemmelsen blir dermed ikke vesentlig tilsidesatt og vi kan heller ikke se at tiltaket vil føre til noen form for ulemper for hensynet bak kravet om regulering. Tiltakets størrelse og omfang tilsier også at en planprosess ikke vil kunne tilføre saken noe mer informasjon enn det som kan gjøres gjennom en dispensasjonsbehandling. Samtidig vil formalitetene i en planprosess gi en vesentlig økning i kostnader.

Når det gjelder fordeler med tiltaket har kommunen i senere tid (2021) vektlagt følgende begrunnelse som en fordel etter plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd:

«Kommunen mener det foreligger økonomiske og samfunnsmessige fordeler med å gi dispensasjon for et tiltak som det foreliggende, sett hen til at det er gitt planmessig avklaring på at brygger skal kunne oppføres i denne delen av strandsonen. Det anses å være en fordel å plassere slike tiltak i områder som er bebygde, for å dempe presset på ubebygde del av strandsonen.»

Bryggen som vi søker godkjent vil på samme måte som kommunen har beskrevet over, være planavklart. Fordelen med å gi dispensasjon vil da være at tiltakshaver kan bygge et tiltak som gjeldende kommuneplan tilrettelegger for. En tillatelse vil dermed være i tråd med lovens formål om forutsigbarhet.



Avslutningsvis vil vi også vise til Kommunal og distriktsdepartementets rapport fra januar 2023, om dispensasjoner fra arealplaner, utarbeidet av Holth & Winge. Der stilles det spørsmål til nødvendigheten av slike plankravsbestemmelser. Spørsmålet kommer som følge av at det allerede er en selvstendig hjemmel i loven til å kreve regulering for gjennomføring av tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. En egen bestemmelse i arealplaner fremstår derfor, ifølge Holth & Winge, som unødvendig.

Oppsummert mener vi at hensynet bak plankravet ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene er klart større enn ulempene. Vi ser frem til en positiv behandling av søknaden.

Med vennlig hilsen

Hein Tangen
Hein Tangen

