



KARMØY KOMMUNE
Postboks 167
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler

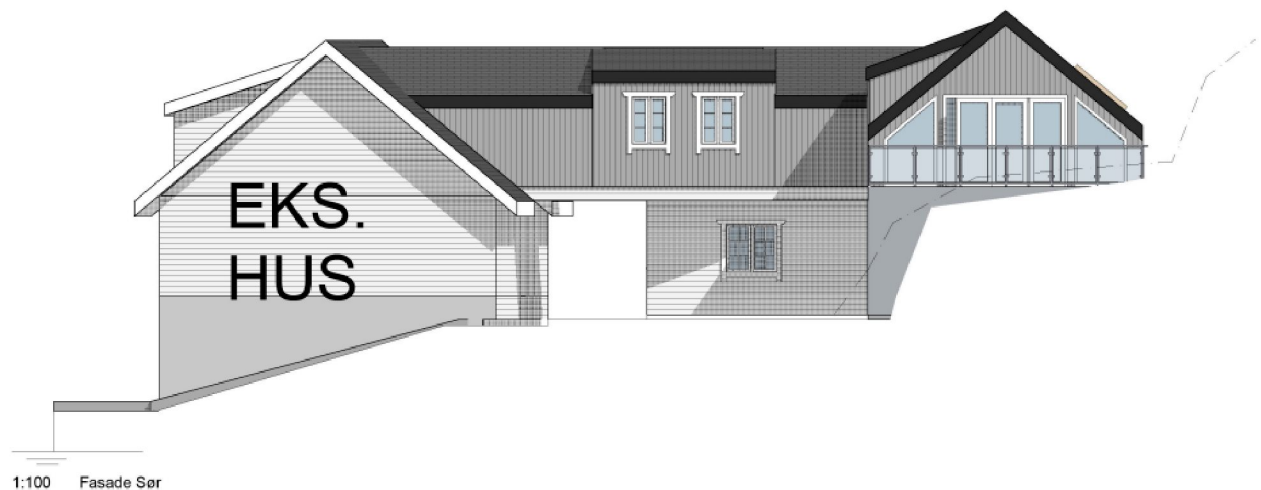
Anne Stensland, 51568901

Uttale- dispensasjon - Karmøy 11/16 - Mannesvegen 215 - tilbygg til eksisterende hus

Vi viser til oversendelse fra Karmøy kommune datert 13.06.2023.

Bakgrunn for saken

Det søkes om tilbygg på eksisterende bolig ved Mannesvegen 215 i Karmøy kommune. Tilbygget vil fungere som et mellom- og påbygg til nybygd garasje. Tiltaket ligger innenfor 100-metersbelte langs sjø, og krever dispensasjon fra plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-8.



Figur 1. Det omsøkte tiltaket



Historikk

Det ble søkt om dispensasjon fra pbl. § 1-8 for oppføring av hagestue på eiendommen 30.06.2021. Statsforvalteren frarådet dispensasjonen i brev datert 19.07.2021, og Karmøy kommune avslø søknaden i vedtak datert 14.10.2022. Kommunens konklusjon var den gang:

Bygningen er for stor og ruvende. Den tar for lite hensyn til området arkitektur. Det er for kort avstand til nabogrensen, og verandaen er til sjenanse for naboenes uteareal. Bygningen vil gi presedens i strandsonen og berørt myndighet fraråder dispensasjon.

I etterkant ble det sendt en ny søknad, uten at denne ble sendt på høring til offentlige myndigheter. Kommunen ga i nytt vedtak dispensasjon til tiltaket. I etterkant ble vedtaket påklaget av en berørt part, og etter en gjennomgang av saken omgjorde Statsforvalteren deler av kommunens vedtak. Garasjen ble godkjent, mens hagestuen ble avslått av hensyn til pbl § 1-8.

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

Den omsøkte hagestuen skal nå plasseres på den allerede godkjente garasjen, og trekkes mot nord slik at man ikke ser hagestuen like tydelig fra sjøen. Tiltakshaver har omgått dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse 5.15 bokstav c ved å lage et tilbygg fra eksisterende bolig og frem til hagestuen. Dette tilbygget sammen med hagestuen er svært dominerende i strandsonemiljøet, og reduserer tilgjengeligheten i strandsonen betydelig. Dersom man skal ferdes til bryggene som ligger på eiendommen videre inn i bukten vil man måtte gå i praksis gjennom et hus for å nå sjøen. Dette vil oppleves særs privatiserende for området totalt sett, og særlig for de som ønsker å benytte bryggene. Dette er i strid med statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø, hvor det kommer frem at det bør legges vekt på løsninger som gir allmennheten bedre tilgang til sjøen og en forbedret landskapsituasjon gjennom terrengbehandling, planting av vegetasjon og lignende.

Det opplyses i oversendelsen at området øst for tiltaket ikke egnes for allmennheten da det er sauebeite her, og ferdsel vil være til sjenanse for landbruket. Her vil vi påpeke at området er avsatt til LNF-formål, hvor friluft er en del av forkortelsen. Dette området er altså ikke bare egnet for allmennheten, men er avsatt til det i kommuneplanen. Det er også en vesentlig del av landskapsbildet. I henhold til statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø skal man ved planlegging ta hensyn til å bevare landskapskvaliteter og tilpasse det bygde miljø til omgivelsene. I dette tilfelle vil man plassere et dominerende tilbygg i strandsonen, og endre landskapsuttrykket betraktelig.

Karmøy kommune er en sone 2 kommune jf. statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø, og byggeforbudet skal her praktiseres strengt. Vi **fraråder** at dispensasjon fra pbl. § 1-8 gis. Vi stiller også spørsmål til om tiltaket er i strid med kommuneplanbestemmelse 8.1 c angående tomteutnyttelse.

Med hilsen



Tina Eltervåg (e.f.)
rådgiver

Anne Stensland
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune

Postboks 130

4001

Stavanger