



KARMØY KOMMUNE
Postboks 167
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler

Anne Stensland, 51568901

Uttale- Dispensasjon - Karmøy 58/140 - Kopervik - bolig

Vi viser til oversendelse fra Karmøy kommune datert 04.07.2023.

Bakgrunn for saken

Karmøy kommune har mottatt rammesøknad for oppføring av to eneboliger på eiendom gnr. 58, bnr. 140 i Kopervik sentrum. Omsøkte tiltak ligger i boligområde i gjeldende kommunedelplan, men en mindre del av tiltaket (avretting kailinje) bryter byggegrense mot sjø og kommer ut i formål Samferdsel.

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 til dispensasjonssøknaden:

Vurdering plan- og bygningsloven § 1-8

Det omsøkte tiltaket ligger i stor grad innenfor område avsatt til bolig i gjeldene kommunedelplan for Kopervik. Det er likevel deler av tiltaket som bryter med både formålsgrense, samt byggegrense mot sjø. I dette tilfelle har dette stor betydning, fordi tiltaket kan vanskeliggjøre opparbeidelsen av fremtidig promenade avsatt i plankartet som samferdsel. I oversendelsen påpeker kommunen at tiltaksområdet i dag ikke kan nås for allmennheten, og at etablering av boligene derfor ikke vil være til hinder for allmenn ferdsel. På bakgrunn av den fremtidige promenaden vurderer vi at etablering av boligene vil få en negativ innvirkning på allmennhetens bruk og ferdsel i strandsonen. Karmøy er en sone 2 kommune i henhold til Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø. Her skal byggeforbudet tolkes strengt, og allmennhetens tilgang til strandsonen skal sikres gjennom helhetlig planlegging. Vi **fraråder** kommunen å gi dispensasjon fra byggegrense, og ber kommunen forholde seg til egne vurderinger om langsiktige mål for strandsonen i Kopervik sentrum.



Vurdering i henhold til samfunnssikkerhet

I kommunedelplanens bestemmelse § 2-3-1 står det at laveste gulvnivå skal vurderes ved behandling av søknad om byggetillatelse eller fastsettes i samsvar med temaveileder «Havnivåstigning og stormflo» fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Vi ønsker å påpeke at tiltaksområde er innenfor område påvirket av stormflo og at laveste gulvnivå må fastsettes deretter.

Vurdering i henhold til utnyttelse

I oversendelsen fra kommunen søkes det kun om dispensasjon fra pbl. § 1-8, men ut ifra tegningen bør man også vurdere om tiltaket krever dispensasjon fra kommunedelplan bestemmelse § 3-1-1, som viser til at BYA i boligområder ikke skal overstige 50 %.

Vi gjør oppmerksom på at vi som uttaleinstans skal ha kommunens dispensasjonsvedtak tilsendt når det er gjort.

Med hilsen

Ida Eline Skålnes (e.f.)
rådgiver

Anne Stensland
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune

Postboks 130

4001

Stavanger