

Nils I. Vikanes for Vikanes Bungum

Dato: 15.09.2023

Dokumentnummer: 23/7457-10

Deres referanse:

Saksbehandler: Yvonne S. Løvseth

Anbefaler oppstart av detaljregulering

Viser til oppstartsmøte for eiendom gnr/bnr. 120/117 i Karmøy kommune, og deres ønske om å detaljregulere eiendommen med tanke på utskilling og oppføring av en fritidsbolig. Karmøy kommune skulle innen 15.09.2023 gi dere en tilbakemelding på hvorvidt kommunen kunne anbefale oppstart. Bakgrunnen for behovet for en vurdering var hvorvidt planforslaget ville være realiserbart som en følge av rekkefølgekravene og byggeforbudet i strandsonen.

Kommunen har mottatt aksept for at ved en eventuell godkjenning av detaljreguleringsplan, så kan ikke eiendommen bebygges før rekkefølgekravene er innfridd. Kommunen tolker med dette at tiltakshaver er innforstått med at det kan ta lang tid før planen eventuelt kan realiseres. Den foreslåtte planavgrensningen båndlegger heller ikke areal der ekspropriasjon vil være aktuelt, og da faller behovet for realisering av planen innenfor 10 – års fristen i plan- og bygningsloven § 16-2 bort.

Videre sier lovkommentaren til plan- og bygningsloven § 12-8 at;

«Planinitiativ skal likevel ikke stoppes dersom kommunen har rimelig grunn til å anta at initiativet underveis i planprosessen gjennom nødvendige justeringer, som det er realistiske å få gjennomført, kan bli vedtatt som en endelig plan. Når det gjelder de nærmere vurderingene av planinitiativet, vil eksempelvis etasjehøyder være noe som vanligvis er enkelt å justere i løpet av en planprosess. Det samme gjelder plassering og volum. Et mer grunnleggende hinder for planens realisering vil imidlertid kunne være nasjonale eller viktige regionale interesser som forslagsstillers prosjekt åpenbart ikke vil kunne ivareta.»

Ivaretakelse av strandlinjen er en nasjonal og viktig regional interesse, men kommunen kan ikke med sikkerhet si at en gjennom et planarbeid ikke kan gjøre justeringer for å sikre en slik interesse. Plassering, høyde og volum av fritidsboligen som ønskes oppført vil ha betydning for den endelige vurderingen.

Basert på disse vurderingene kan kommunen anbefale oppstart av privat detaljregulering. Det understrekes allikevel at det er forslagstillers risiko å begynne på dette arbeidet. Kommunen kan fortsatt avslå å fremme planen til behandling i henhold til plan- og bygningslovens § 12-11 dersom nasjonale og regionale interesser ikke i tilstrekkelig grad ivaretas i planforslaget.

Med hilsen

Silvia May Stange
areal- og byggesakssjef
Dokumentet er godkjent elektronisk.

Yvonne S. Løvseth
saksbehandler