



Karmøy kommune  
Postboks 167  
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler

Anne Stensland, 51568901

## Uttale- dispensasjon - Karmøy - 110/39 - Båsnesevegen 23 - rive eksisterende fritidsbolig - oppføre ny

Vi viser til oversendelse fra Karmøy kommune datert 17.11.2023.

### Bakgrunn for saken

Tiltaket gjelder rivning av eksisterende fritidsbolig, og oppføring av ny fritidsbolig. Omsøkte tiltak ligger i LNF-område i gjeldende kommuneplan. Eiendommen anses som en bebygd fritidseiendom i LNF. Området er uregulert. Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra LNF- formålet og byggeforbudet i 100- meters beltet jf. Plan- og bygningsloven § 1-8.

Eksisterende fritidsbolig har et areal på 117 m<sup>2</sup>. Ny fritidsbolig har et areal på 109,5 m<sup>2</sup> som er mindre enn eksisterende, men samtidig større enn 80 m<sup>2</sup> som kommuneplanen åpner for i 100-metersbeltet.

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 andre ledd.

### Vår vurdering

Fritidseiendommen ligger både innenfor 100-meters belte til sjø, og i område avsatt til LNF-formål. Dette innebærer et dobbelt byggeforbud, og kommunen skal ha en svært restriktiv holdning til å tillate dispensasjoner her. I dette tilfelle eksisterer fritidseiendommen, og den virker til å være i bruk. Det betyr at erstatningshensynet gjøres gjeldene. Likevel vil vi påpeke at ettersom eksisterende bygning skal rives, må den oppføres på en måte som tilfredsstiller krav både til teknisk utforming (TEK 17), og krav i overordnet plan. Kommuneplanen åpner for at man kan oppføre bygg med BYA 80 m<sup>2</sup> i det aktuelle område. Dette bør både kommunen og tiltakshaver forholde seg til. Å tillate en dispensasjon fra dette kravet svekker kommuneplanen som styringsverktøy, og legger ytterligere vekt på en uheldig utvikling i strandsonen i Karmøy kommune. Karmøy er en sone 2 kommune i henhold til statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø, og som hovedregel skal byggeforbudet praktiseres strengt i planleggingen.



Vi **fraråder** at kommunen gir dispensasjon som omsøkt, tiltakshaver og kommunen må forholde seg til den satte begrensningen på 80 m<sup>2</sup> BYA i gjeldende kommuneplan.

Vi gjør oppmerksom på at vi som uttaleinstans skal ha kommunens dispensasjonsvedtak tilsendt når det er gjort. Vi ber om at videre korrespondanse i saken blir merket med vår referanse.

Med hilsen

Aurora Skimmeland (e.f.)  
seniorrådgiver

Anne Stensland  
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune

Postboks 130

4001

Stavanger