



KARMØY KOMMUNE  
Postboks 167  
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler

Anne Stensland, 51568901

## Uttale- dispensasjon - Karmøy 133/286 - Feøy - oppføring naust og utvidelse og heving av eksisterende steinkai

Vi viser til oversendelse fra Karmøy kommune datert 30.11.2023.

### Bakgrunn for saken

Tiltaket gjelder utvidelse og heving av eksisterende steinkai, samt oppføring av naust oppå kaien. Kommunen opplyser om at det omsøkte tiltaket ligger i småbåthavn-område i gjeldende reguleringsplan. Utvidelsen av kaien bryter regulert byggegrense. Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra formål og byggegrense.

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

I henhold til de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø er Karmøy kommune en sone 2 kommune, hvor byggeforbudet skal tolkes strengt. I oversendelsen skrives det at tiltaksområde er avsatt til småbåthavn i gjeldene reguleringsplan vedtatt i 2013. I gjeldene kommuneplan er området avsatt til LNF-formål, og denne kommuneplanen



Figur 1. Det planlagte tiltaket til høyre i illustrasjonen.



ble vedtatt i 2015 og er dermed av nyere dato enn reguleringsplanen. I kommuneplanbestemmelse § 1.5 står det at i de tilfeller kommuneplanen viser annen arealbruk, kreves det endring av reguleringsplanen før tiltak som krever godkjenning i medhold av plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 20-2, kan tillates. I dette tilfelle er det klar motstrid mellom reguleringsformål og kommuneplanformål, og i henhold til kommuneplanbestemmelse § 1.5 kreves det en reguleringsendring før tiltakene kan tillates. Ettersom tiltaksområdet ligger i LNF-formål innenfor 100-metersbelte langs sjø er det i praksis et dobbelt byggeforbud og man i sone 2 kommuner skal byggeforbudet praktiseres strengt.

I kommuneplanbestemmelse 9.1 gir føringer for hvilke bygg som tillatelse i forbindelse med eksisterende fritidsbebyggelse innenfor LNF områdene. Her legges det føringer for at nødvendige bygninger og anlegg (nybygg, tilbygg, påbygg og ombygning av eksisterende bebyggelse) i tilknytning til landbruksvirksomhet, kan tillates oppført i 100- metersbeltet langs sjøen dersom bygning/anlegg plasseres i tilknytning til eksisterende tun som ligger innenfor 100-metersbeltet og ikke annen plassering er hensiktsmessig jfr. pbl § 11-11 nr. 4. Ved slik plassering skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser jfr. pbl § 1-8. I dette tilfellet er det ikke argumentert for behovet for naustet knyttet opp mot fiskeriinteresser. Det er heller ikke vist til alternative plasseringer. Bakgrunnen for de manglende vurderingene er trolig at man har vurdert saken ut fra at tiltaket er regulert til småbåthavn, og ikke at den er plassert i et LNF-område.

Dersom kommunen kan vise til at reguleringsplanen gjelder fremfor kommuneplanen i dette tilfelle må dette tydeliggjøres. Kommunen må vurdere om dispensasjonsvilkårene er oppfylt for det rette arealformålet. Vi **fraråder** at kommunen gir dispensasjon til dette tiltaket før det er gjort en tilstrekkelig vurdering om dispensasjonsvilkårene er oppfylt med hensyn til at tiltaksområdet er avsatt til LNF-formål.

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

Tina Eltervåg (e.f.)  
rådgiver

Anne Stensland  
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune

Postboks 130

4001

Stavanger