



KARMØY KOMMUNE
Postboks 167
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler
Trond Olav Fiskå, 51568869

Uttale – søknad om dispensasjon etter plan- og bygningsloven (pbl.) for oppføring av to hagestuer – gnr. /bnr. 106/78 – Karmøy

Vi viser til oversendelse fra kommunen av 06.12.21.

Saken gjelder søknad om oppføring av to hagestuer med levegg imellom. Tiltakene kommer i konflikt med det generelle byggeforbudet langs sjø, jf. pbl. § 1-8, 2. ledd, og kommuneplanbestemmelsen under § 9.1 b om maksimal utnyttelsesgrad på 200 kvadratmeter. Den aktuelle bestemmelsen gjelder eksisterende bebygde bolig- og fritidseiendommer i LNF-områder, under bokstav b står det at:

«Følgende tiltak på eksisterende bebygde boligeiendommer utenfor 100-metersbeltet og på eiendommer mindre enn 1,5 da innenfor 100-metersbeltet til sjø, kan behandles og tillates gjennom enkeltvise søknader:

-Tilbygg, påbygg samt nybygg ved riving av eksisterende bolig med samlet BYA inntil 200 m2.

-Fasadeendring.

-Oppføring av garasje og uthus innenfor rammer gitt i kommuneplanens bestemmelser.»

Saken må derfor behandles som en dispensasjon fra plan- og bygningsloven og kommuneplanen.

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.

Av hensyn til de nasjonale ansvarsområdene som Statsforvalteren er satt til å ivareta gjennom plan- og bygningsloven, har vi følgende merknader til dispensasjonssøknaden:

Den aktuelle eiendommen har en eksponert plassering der terrenget i forkant har bratt helning ned mot Vollsvika. Oppføring av omsøkte byggetiltak vil øke det bebygde preget i området, noe som er uheldig av hensyn til landskapsverdiene i området, særlig med tanke på eiendommens plassering, jf. ovenfor. Vi kan heller ikke se at det er anført relevante samfunnsinteresser som tilsier at dispensasjon skal kunne gis. Statsforvalteren viser i den sammenheng til at det er et nødvendig



vilkår for dispensasjon at fordelene skal være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Rene utbyggerinteresser eller personlige hensyn skal normalt ikke ha avgjørende vekt i en slik vurdering. Vi vil etter en samlet vurdering derfor **frarå** søknaden om dispensasjon til to hagestuer og levegg. Fare for presedens er også et moment i dette. Vi viser i den sammenheng til at en dispensasjon i denne saken vil innebære en forholdsvis stor overskridelse av de rammene som er satt for bebyggelse i LNF-områdene og strandsonen i kommuneplanen. Ettersom de grunnene som er anført i søknaden også kan anføres i en rekke andre saker, vil dispensasjon i en slik sak kunne svekke kommuneplanen som styringsverktøy på dette området.

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

Med hilsen

Tina Eltervåg
rådgiver

Trond Olav Fiskå
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune Postboks 130 4001 Stavanger