



Vår ref:

2023/307

Deres ref:

Karmøy kommune
Postboks 167
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler
Anne Stensland, 51568901

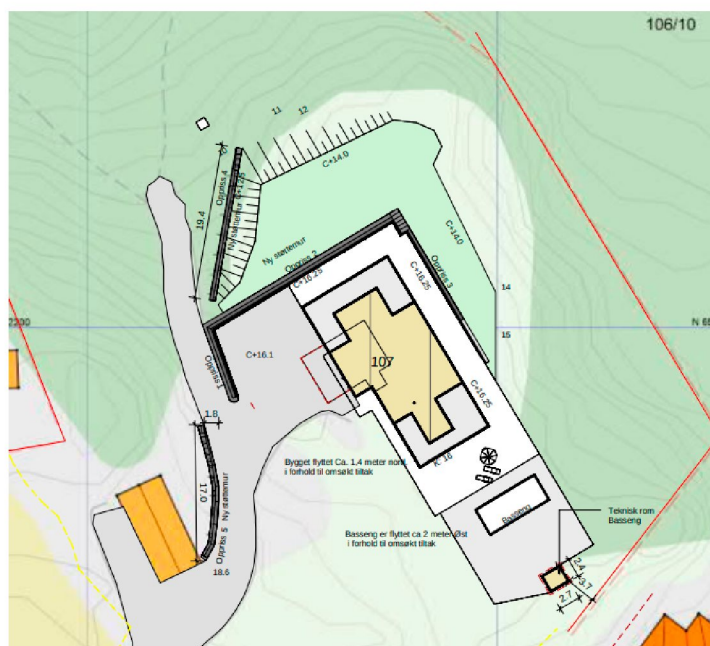
Uttale til- dispensasjon - Karmøy 106/3 - Fosnavegen 107 - riving bolig og nybygg bolig

Vi viser til oversendelse fra Karmøy kommune datert 05.01.2023.

Bakgrunn for saken

Tiltakshaver har tidligere fått innvilget rammetillatelse fra Karmøy kommune for oppføring av bolig i LNF området innenfor 100 meters belte til sjø. Nå søkes det om endringer fra rammetillatelsen. Endringen gjelder nye støttemurer, endring av internvei og bod (anlegg for basseng). Uteområdet rundt den omsøkte bygningen er oppført annerledes enn omsøkt. Det er kommet til støttemurer rundt en del av huset, og det er anlagt et platå på nedsiden av huset. Det er oppført 2 støttemurer i forbindelse med adkomstvei. I forbindelse med basseng oppsto det behov for teknisk rom i nærheten, dette er oppsatt som en bod i enden av terrassen.

Kommunen vurderer at det er grunnlag for å gi dispensasjon for støttemur 5 da tiltaket sikrer internvei og atkomst. De vurderer også at det ikke er grunnlag for å gi dispensasjon til oppføring av bod, samt resterende støttemurer.



Figur 1. de omsøkte endringene fra godkjent rammetillatelse



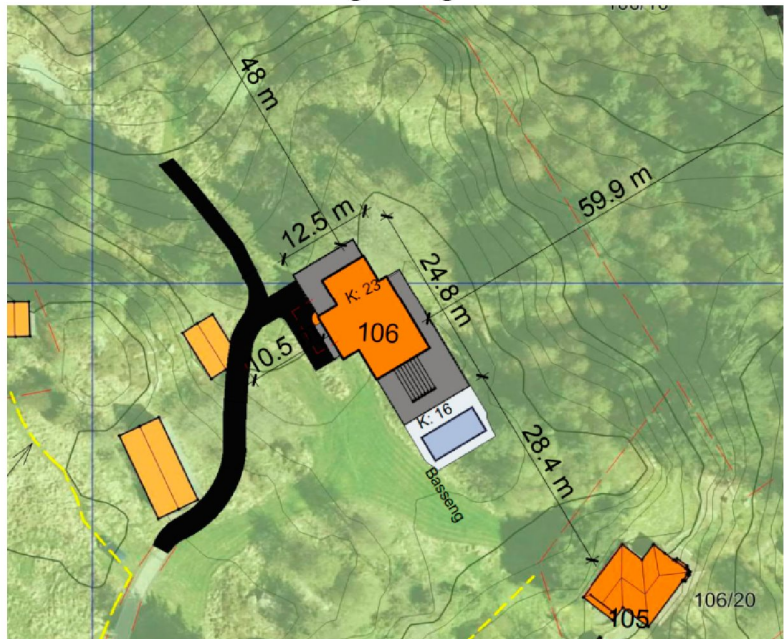
Vår vurdering

Situasjonsplanen (figur 2) som følger rammetillatelsen skiller seg i stor grad fra den faktiske situasjonen på tomten og de omsøkte tiltakene.

I vår uttale til søknaden om rammetillatelse datert 11.06.2020 uttalte vi følgende:

Omsøkt tiltak grenser hovedsakelig til utmarksbeite og noe overflatedyrka jord. Dette innebærer at hensynet til landbruket skal ha høy prioritet ved vurdering av arealbruken i dette område. I denne saken vil også tiltaket beslaglegge utmarksbeite, det er ikke opplyst hvilket omfang det er snakk om. Tiltaket kommer derfor i strid med LNF-formålet i kommuneplanen og jordvern hensyn. Vi viser her også til plan- og bygningsloven § 19-2, 3.

ledd, hvor blant annet fremheves at hensynet til jordvern skal ha særlig vekt i dispensasjonsvurderingen. Vi legger videre til grunn at boligen ikke er et nødvendig landbruksbygg. Tiltaket ligger også i 100-metersbeltet til strandsonen. Det står i oversendt materiale at tiltaket ligger skjult fra sjøen, ut fra terrengekart er tiltaket plassert på en høyde. Vi vurderer derfor at tiltaket vil få en eksponert plassering og slik gi en negativ påvirkning på landskapsbilde i 100-metersbeltet.



Figur 2. Situasjonsplan i rammetillatelse

Vi står fortsatt ved vurderingen i brev datert 11.06.2020. Nå søkes det om å bygge ut et enda større areal av utmarksbeite. Dette er ikke bare i strid med LNF-formålet i kommuneplanen og jordvern hensyn, men vil også påvirke det biologiske mangfoldet. I følge Sabima er 29 % av de truede artene i norsk natur knyttet til kulturlandskapet, og naturbeitemark er et av de viktigste habitatene for mange insekter, blomster og sopper.

I tillegg til at det omsøkte tiltaket er i strid med LNF-formålet, er det også i strid med pbl. § 1-8. Byggeforbudet i pbl. § 1-8 gjelder de tiltak som fremgår av pbl. § 1-6, med unntak av fasadeendringer. Dette innebærer at det i 100-metersbeltet langs sjøen ikke er tillatt å iverksette oppføring, riving, endring, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, terrenginngrep eller opprettelse og endring av eiendom. I henhold til statlige planretningslinjer er Karmøy en sone 2 kommune, hvor byggeforbudet i strandsonen skal praktiseres strengt. Ny utbygging skal unngås i arealer med betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Tomteopparbeiding bør skje slik at terrenginngrep og ulemper blir minst mulig.

I dette tilfelle ønsker man å etablere flere støttemurer rundt et tomteområde som både endrer landskapsbilde betraktelig, og privatiserer et langt større område enn det som er nødvendig til boligen. Området rundt den tidligere planavklarte boligen bør tilstrebes å ha mest mulig naturlig preg både av hensyn til pbl § 1-8 og til LNF-formålet.

Statsforvalteren **fraråder** derfor at det gis dispensasjon, og støtter med dette kommunens vurdering om avslag.



Med hilsen

Tina Eltervåg (e.f.)
rådgiver

Anne Stensland
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Rogaland fylkeskommune

Postboks 130

4001

Stavanger