



Rogaland fylkeskommune  
Postboks 130 Sentrum  
4001 STAVANGER

Dato: 20.09.2023  
Dokumentnummer: 23/8487-3  
Saksbehandler: Birthe Smistad

## Oversender søknad til uttalelse - Bod - gnr. 53, bnr. 33 - Austre Karmøyveg 664

Tiltak: Bod  
Byggested: Gbnr: 53/33 Austre Karmøyveg 664  
Tiltakshaver:  
Ansvarlig søker: Kvala Arkitekter As

Karmøy kommune har 18.09.23 mottatt søknad om flytting av bod fra gbnr. 53/74 til gbnr. 53/33.

### Informasjon om tiltaket

Omsøkte bod er 20 m<sup>2</sup>. Eksisterende hytte på eiendommen er ca 60 m<sup>2</sup> og det er et hvitt bygg på ca 4 m<sup>2</sup>.

### Plangrunnlag

- Plantype: Kommuneplan
- Planformål: Fremtidig fritidsbebyggelse

• Tiltaket er i strid med pbl. § 11-6, herunder pkt. 1.1. Det er søkt dispensasjon fra kommuneplan pkt. 1.3, men denne gjelder for områder vist som eksisterende fritidsbebyggelse, mens eiendom 53/33 ligger innenfor område for fremtidig fritidsbebyggelse. Men bestemmelsene pkt 1.1 og pkt. 1.3 omhandler i hovedsak det samme, nemlig plankrav før man kan godkjenne tiltak etter pbl. §§ 20-1 og 20-2.

#### • Søkers begrunnelse:

«Vi søker dispensasjon fra kommuneplanens § 1.3 – krav til reguleringsplan:

«På eiendommer større enn 3 daa kan tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 20-2 formål ikke finne sted før eiendommen inngår i detaljplan. Det samme gjelder om det planlegges oppført bygninger med 4 eller flere boenheter.»

Hensynet bak kravet om reguleringsplan er ifølge kommunen at det skal sikre en helhetlig utvikling av et område. I forarbeidene til loven er beskrivelsen av reguleringsbehovet knyttet til «større bygge og anleggsarbeider» som kan ha vesentlig virkning på omgivelsene. Bakgrunnen for kravet i kommuneplanen synes dermed å være samstemt med lovens krav og lite relevant for slike mindre tiltak som her søkes godkjent.

Boden som det søkes dispensasjon for er et mindre tiltak som ikke er søknadspliktig og ligger i utkanten av det aktuelle planområdet. Den har derfor ingen innvirkning på muligheten for utvikling av området og en ubetydelig påvirkning på omgivelsene mht. landskap, ferdsel og naturmiljø. Hensynet bak planbestemmelsen blir dermed ikke vesentlig tilsidesatt. Vi kan heller ikke se at det vil føre til noen ulemper for bestemmelsen det søkes dispensasjon fra.

Tiltaket har en størrelse som er tilsvarende det kommuneplanens bestemmelse for fritidsbebyggelse åpner for. På en mindre tomt ville det dermed vært kurant å sette opp bygningen uten søknad, men siden tomten i dette tilfellet er for stor søkes det om dispensasjon.

En dispensasjon vil gi eier mulighet til å ha en tilnærmet normal bruk av sin eiendom, uten at dette fører til problemer for en helhetlig utvikling av området. Dette vil være en fordel for tiltakshaver og det kan også være en samfunnsnyttig fordel.

Siden tiltaket er i tråd med arealformålet og kommunens bestemmelser for tomter til fritidsbebyggelse, er det avklart i plan at arealet kan/skal bebygges. I tillegg er tiltaket i seg selv ubetydelig i den store sammenhengen, men viktig for tiltakshaver. Hvis søknaden avslås vil dette kunne oppfattes som en urimelig streng forvaltning av reglene. En dispensasjon til å plassere boden her vil imidlertid kunne oppleves som rimelig og dermed bidra til tilliten mellom innbygger og kommune. Vi mener derfor at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene og ser frem til en positiv behandling av søknaden.»

### **Avstander**

Avstand til nabogrense : 1 m

Avstand til fylkesveg: ca 15,5 m (målt i kart)

### **Andre tillatelser**

Tiltak er også avhengig av dispensasjon fra Rogaland fylkeskommune for avstand til fylkesveg.

### **Naturmangfold**

Det fremkommer i dette tilfellet at det i tiltaksområdet ikke er registrert prioriterte, truede eller nær truede arter i artskart, og for naturtyper er naturbase sjekket ut. Karmøy kommunes lokalkunnskap og øvrige opplysninger i saken tilsier videre at det ikke er naturkvaliteter i området som ikke er fanget opp av ovennevnte registrering. Kravet i nml. § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap anses dermed oppfylt. I og med at naturmangfoldet i liten grad berøres av tiltaket og det videre ikke kan påvises effekter av omsøkte tiltak på verdifull natur, må det legges til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9-12.

### **Vurdering**

Etter pbl § 19-2 (2) skal ikke gis dispensasjon:

- Dersom hensynene bak bestemmelsen det blir dispensert fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.
- Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Begge vilkårene må være oppfylt for at kommunen kan gi dispensasjon.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt: Plankravet skal sikre bred, helhetlig og grundig vurdering av arealbruken i et bestemt område, hvor offentlige myndigheter, grunneiere og andre berørte får anledning til å fremme sine synspunkter i prosessen frem mot reguleringsvedtaket. Plankravet er også viktig for å avklare overordnede forhold som infrastruktur, grøntområder med mer, før utbygging tillates. Fordelene ved å dispensere fra plankrav og formål er, for tiltakshaver, at man slipper å gå gjennom en planprosess. Ulempene vil være å privatisere grøntområde/friområde/friluftsområde/område langs sjøen.

Da det er plankrav for denne eiendommen så er det ingen bestemmelser for den per i dag. Man kan se hen til kommuneplan pkt. 8.2 c som angir bestemmelser for fritidsbebyggelse der det i utgangspunktet ikke stilles krav til utarbeiding av reguleringsplan, men omsøkt tiltak overholder ikke disse bestemmelsene knyttet til avstand mellom enhetene (her omsøkt bod og eksisterende fritidsbolig) og antall enheter (om vi regner med hvitt bygg). Kommunen mener dette vil tale for krav om regulering, selv om tiltaket i seg selv er et mindre tiltak.

Dette er en stor eiendom på over 19 daa i strandsonen som grenser til fylkesveg. Tiltak på denne eiendommen bør ha plan å forholde seg til. Kommunen er likevel innforstått med at det kan virke uforholdsmessig å kreve plan for et så lite tiltak, og vi vil derfor være forsiktig med å gi noen entydig innstilling/konklusjon før uttale fra berørte myndigheter foreligger.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt: Ulempen knyttet til å gi dispensasjon er at eiendommen fortsetter å være uten bestemmelser, fordelene er at tiltakshaver får gjennomført omsøkt tiltak uten en mer omfattende planprosess.

Kommunen sin foreløpige vurdering er at dispensasjon fra kommuneplan pkt. 1.1 kanskje ikke bør gis, men tar forbehold inntil uttale fra uttaleparter foreligger.

### **Har du innspill?**

Før kommunen behandler saken videre, ber vi om deres uttalelse. Frist er satt til 18.10.2023.

Vedlagt følger kopi av søknad med vedlegg.

### **Har du spørsmål?**

Ta kontakt om dere har spørsmål i saken.

Med hilsen

Birthe Smistad  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

### **Kopi til:**

Kvala Arkitekter As

Vestheimvegen 49

4250

KOPERVIK

### **Vedlegg:**

Gnr. 53, bnr. 33 - Dispensasjon, bod - Austre Karmøyveg 664

Tegning - plan og snitt

Flyfoto-Reguleringsplankart\_revA

Tegning fasade

Tegning plan og snitt