



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
084/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	24.08.2021
103/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	28.09.2021
010/22	Formannskapet	24.01.2022
017/22	Formannskapet	21.02.2022

## Vedtak i klagesak - Søknad om dispensasjon - gnr. 110 bnr. 82 - Rossavikvegen 120

### Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 671/21.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

### Hovedutvalg teknisk og miljø 24.08.2021:

#### Behandling:

Haglands utsettelsesforslag vedtatt med 8 stemmer mot 1 (AP 1, Storesund).

#### HTM- 084/21 Vedtak:

Saken utsettes for befarng.

### Hovedutvalg teknisk og miljø 28.09.2021:

#### Behandling:

Innstillingen fikk 4 stemmer (Ap 2, KrF 1, MDG 1) og Haglands forslag fikk 4 stemmer (KL 1, H 2, Sp 1). Leders dobbeltstemme avgjorde og innstillingen ble vedtatt.

**Før møttes slutt foreslo Hagland (KL) å anke saken inn for formannskapet, jf. reglement for saksbehandling i folkevalgte organer pkt. 7.1. Skorpe (H) støttet forslaget om anke og saken sendes formannskapet for endelig avgjørelse.**

#### HTM- 103/21 Vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 671/21.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

#### **Formannskapet 24.01.2022:**

##### **Behandling:**

##### **Habilitet**

Skorpe (H) behandlet saken i hovedutvalg teknisk og miljø, og er inhabil etter koml. § 11-10 (3).

Skorpe (H) fratrådte.

Alsaker (H) tiltrådte.

11 representanter til stede.

Midtun (FRP) hadde forfall da saken var til behandling i hovedutvalg teknisk og miljø, og vil dermed ikke være omfattet av inhabilitetsbestemmelsen i koml. § 11-10 (3).

Midtun (FRP) fremmet følgende tilleggspunkt:

*Formannskapet oppfordrer søker om å endre søknad fra bruksendring til kun å søke om godkjenning av bygningsmassen.*

*På den måten blir muligheten for overnatting fjernet, men bygningsmassen kan beholdes. Formannskapet stiller seg i utgangspunktet positiv til en slik prosess, men vil være avhengig av Statsforvalterens aksept.*

Nilsen (H) fremmet følgende utsettelsesforslag på vegne av Høyre og Karmøylista:

*Med bakgrunn i nye forskrifter om foreldelsesfrister i denne typen bruksendring fra departementet, vedtas det utsettes saken inntil nye retningslinjer foreligger.*

Utsettelsesforslaget fremsatt av Nilsen (H) på vegne av Høyre og Karmøylista fikk 4 stemmer (3 H, 1 KL), og falt.

Thorheim(KL) fremmet forslag om å utsette saken for befarng.

##### **Votering:**

Forslag om å utsette saken for befarng fikk 6 stemmer, og vant frem mot 5 stemmer (3 AP, 1 FRP, 1 KRF).

Alsaker (H) fratrådte, og Skorpe (H) tiltrådte igjen, før behandling av sak 11/22.

11 representanter til stede.

#### **FSK- 010/22 Vedtak:**

Saken utsettes for befaring.

## **Formannskapet 21.02.2022:**

### **Behandling:**

Skorpe (H) behandlet saken i hovedutvalg teknisk og miljø, og er inhabil etter kompl. § 11-10 (3).

Skorpe (H) fratrådte.

Sæbø (H) tiltrådte.

11 representanter til stede før behandling av sak 17/22.

Grønningen (SP) fremmet følgende fellesforslag på vegne av AP, FRP, KRF og SP:

*Formannskapet oppfordrer søker om å endre søknad fra bruksendring til kun å søke om godkjenning av bygningsmassen.*

*På den måten blir muligheten for overnatting fjernet, men bygningsmassen kan beholdes.*

*Formannskapet stiller seg i utgangspunktet positiv til en slik prosess, men vil være avhengig av Statsforvalterens aksept.*

Thorheim fremmet følgende fellesforslag på vegne av KL og H:

*Overordnede betraktninger*

*Oppføring av tiltak som omsøkt er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven ( pbl. )§ 20-1 bokstav a). Eiendommen ligger i et område som er avsatt til landbruk-, natur- og friluftsområde(LNF-område) i kommuneplanen. I slike områder kan det kun bygges/deles i tilknytning til landbruksdrift. Da dette ikke er en landbrukseiendom, er tiltakene avhengig av dispensasjon fra arealanvendelsen i kommuneplanen. Eiendommen ligger også i 100 metersbeltet langs sjøen, og er avhengig av dispensasjon fra pbl. § 1-8.*

*Det følger av pbl. § 19-2 at «kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov.» Det følger videre av pbl. §19-2 at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensyn i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.*

*I strandsonen skal det etter pb1 § 1-8 første ledd tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Strandsonen er definert som område av nasjonal verdi. Karmøy kommune er blant de kystkommuner i Rogaland med stort press på arealene. De generelle hensyn bak at et område avsettes til LNF-formål er å ivareta landbruksproduksjon og /eller sikre naturområder med spesielle naturkvaliteter og/eller spesiell betydning for friluftslivet. Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygget, eller bare bebygget i tilknytning til landbruket og for bruk av området til friluftsliv.*

*Naust med anneks*

*Naustet som denne saken gjelder har hatt samme plassering som nå og vært i bruk siden 1940-tallet, og en kan således ikke dra den slutningen at det har ført til større press på strandsonen nå enn tidligere. Selv etter at det ble oppført et anneks tett opp mot naustet på 90-tallet, er det lite trolig at dette i seg selv har medført større press på strandsonen.*

*Formannskapet har lagt vekt på at tiltakshaver i sin tid tok opp de endringene som er gjort med Karmøy kommune, og fikk den gang bekreftelse på at de ulike tiltak ikke har vært nødvendige å søke om. Den gang tiltakene var gjennomført var eiendommen avsatt til næring/industri i kommuneplanen. Denne planstatusen var først endret til LNF i 2015.*

*Både eier og kommune har altså forholdt seg til dette grunnlaget i sine vurderinger, saksbehandling og dialog vedrørende ulike tiltak på Austneshalvøya og dette må legges til grunn i denne saken. Det går en tursti over eiendommen, vedlikeholdt av søker, omsøkte vil ikke endre dette. En bruksendring vil i denne saken være en formalitet og endrer ingen faktiske forhold, verken av hensyn til*

*strandsonen eller bruken av området som friluftsområde. Formannskapet kan ikke her, etter en samlet vurdering og befarig, se at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Formannskapet finner her, etter en samlet vurdering, fordelene vesentlig større enn ulempene om dispensasjon gis. Stedet har vært privatisert allerede siden starten på 1900 tallet og har fremstått som sagt som den gjør i dag.*

*Naboeiendommene består av boliger, garasjer og driftsbygninger, som samtlige er i aktivt bruk. Omsøkte bruksendring vil i så måte være av svært liten betydning og vil ikke føre til økt privatiserende effekt.*

*Tiltaket endrer landskapet til en viss grad, men tiltaket er lite og gir ingen vesentlige endringer i landskapet. Dessuten er tiltaket, sammen med naustet utformet på en slik måte at bygningsmassen fremstår som enhetlig og ikke fremstår som «prangende»*

*Det følger av pbl. §19-2 at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensyn i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Formannskapet kan ikke se at hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Formannskapet kan derfor ikke se at hensynene bak hverken kommunedelens arealdel eller § 1-8 blir vesentlig tilsidesatt dersom det blir gitt dispensasjon til tiltaket.*

*Etter en samlet vurdering gir formannskapet dispensasjon fra pbl. §§ 1-8 og 11-6, etter samme lovs § 19-2, slik at klagen tas til følge og at omsøkte tiltak tillates.*

#### **Votering:**

Rådmannens innstilling fikk 0 stemmer, og falt.

Forslag fremmet av Grønningen (SP) på vegne av samarbeidspartiene fikk 7 stemmer (3 AP, 1 KRF, 1 FRP, 1 SP, 1 SV), og vant frem.

Forslag fremmet av H og KL fikk 4 stemmer (3 H, 1 KL), og falt.

Sæbø (H) fratrådte.

Skorpe (H) tiltrådte.

11 representanter til stede før behandling av sak 18/22.

#### **FSK- 017/22 Vedtak:**

Formannskapet oppfordrer søker om å endre søknad fra bruksendring til kun å søke om godkjenning av bygningsmassen.

På den måten blir muligheten for overnatting fjernet, men bygningsmassen kan beholdes.

Formannskapet stiller seg i utgangspunktet positiv til en slik prosess, men vil være avhengig av Statsforvalterens aksept.

#### **Saksutredning**

##### **Saks- og faktaopplysninger**

I delegert sak nr. 671/21 ble det gitt avslag på søknad om bruksendring fra naust til fritidsbolig. Avslaget ble gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 1-8 og 11-6, vedrørende byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, samt arealanvendelsen i kommuneplanen (LNF-område). Avslaget ble påklaget av ansvarlig søker i brev datert 11.06.2021.

#### **Klagen**

I klagen fremkommer følgende hovedpunkter:

- *«I vedtaket har Karmøy kommune lagt vekt på at hensynet til strandsonen er viktig og at dette har fått økt vern i senere tid. Kommunen er kjent med at formålet er endret fra tidligere, men legger til grunn at det er en tanke bak dette og at man ønsker at området skal ha en annen rolle enn tidligere. Endringen ble gjort ved rullering av kommuneplanen og denne vurderingen kan ikke bare tilsidesettes på grunn av tålt bruk. Kommunen ønsker at området skal ha større vern og mener en dispensasjon vil gi presedensvirkning. På denne bakgrunn finner ikke kommunen at fordelene med dispensasjon er større enn ulempene. Det vises til vedtaket i sin helhet.»*

- *«Vi har forståelse for at endringer som ikke er søkt om kan være vanskelige å vurdere og at*

*gjeldende plangrunnlag på søknadstidspunktet skal legges til grunn i denne vurderingen.*

*Realiteten i denne saken er derimot at endringene som er utført er gjort i løpet av en lang*

*årrekke, som går langt tilbake i tid, og hvor disse har vært så små at man ikke har vurdert*

*dette som søknadspliktig. Vi har vist til at tiltakshaver har vært i dialog med kommunen før*

*disse endringene ble gjort og fått bekreftelse på at de ulike tiltak ikke har vært nødvendige å*

*søke om. Eiendommen har vært avsatt til næring/ industri i kommuneplanen helt frem til*

*2015 og som vi har vist til i søknaden vil nok dette være noe av grunnen til at kommunen har*

*sett «lettere» på de ulike tiltak som har vært forespurt.»*

- *«Det er viktig å merke seg at søknaden inngis som følge av varsel fra Karmøy kommune om at*

*bygningen og bruken er ulovlig, hvor det gis mulighet til å søke om godkjenning i ettertid.*

*Før dette har altså ikke endringer vært å anse som søknadspliktige og følgelig heller ikke søkt*

om.»

- «At kommunen nå ser annerledes på disse tiltakene, som følge av endret formål i kommuneplanen, mener vi er svært urimelig. For tiltakshaver oppleves dette som svært urettferdig og det er en påkjenning at det som tidligere var avklart nå blir fremstilt som en ulovlighet. Det stilles spørsmål til om det er riktig å trekke tilbake de klarsignal som er gitt på bakgrunn av at kommunen selv har funnet at området nå skal endres fra det som i en lang årrekke har vært tiltenkt som industriområde. At det ønskes en annen rolle for området, og at hensynet til strandsonen står sterkere har vi forståelse for, men man kan ikke med det «sanere» alle tidligere oppførte bygg i området.»
- «I en reguleringsplanprosess er det ofte vanlig med teksten: «eksisterende bebyggelse inngår i planen» og dette er for å sikre at de bygg som allerede er oppført, og har en annen bruk eller form enn den nye planen legger opp til, skal kunne videreføres. Det ville være håpløst om alle eksisterende bygg skulle måtte fjernes som følge av at en ny plan, med nye og strengere bestemmelser, blir gjeldende i et område. Nå er ikke kommuneplanen på samme detaljnivå som en reguleringsplan, men det ville være naturlig å ta utgangspunkt i prinsippet om at den bebyggelsen som allerede eksisterer kan videreføres selv om nytt plangrunnlag vedtas.»
- «Det kan ikke hevdes at en bygning som har hatt samme plassering og vært i bruk siden tidlig

*på 1940-tallet nå fører til større press på strandsonen enn den har gjort frem til i dag.*

*På samme måte vil ikke denne bygningen verken føre til mer privatisering eller begrense*

*allmenhetens tilgang til friluftsområdet mer enn frem til i dag.*

*Som vi har nevnt tidligere er det en tursti som går over eiendommen og denne har vært*

*flittig brukt av allmenheten i lang tid. Omsøkt bygg har stått her hele denne tiden og verken*

*begrenset eller hindret bruken av området.»*

- *«Tiltakshaver har tvert imot vært opptatt av å legge til rette for denne turstien og har tidligere*

*hatt villsauer for å holde gress nede og gjøre det lettere for allmennheten å ferdes. Når de*

*ikke lenger har sauehold selv, får naboen la sine sauer beite på eiendommen.*

*Det må også legges til at tiltakshaver driver søppelrydding i strandsonen og samarbeider*

*med friluftsrådet for å få søppelet fjernet. Undertegnede var selv på befaring da flere store*

*sekker med søppel ble hentet med båt inne i viken.»*

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

## **Vurdering**

Søknaden omfatter dispensasjon for bruksendring fra naust til fritidsbolig. Søknaden er innkommet på bakgrunn av ulovlighetsoppfølging fra kommunens side, og naustet er således allerede tatt i bruk som fritidsbolig. Eiendommen er avsatt til landbruk-, natur- og friluftsmål i kommuneplanen, og bruksendring til fritidsbolig er dermed avhengig av dispensasjon. Omsøkt bruksendring er også avhengig av dispensasjon fra plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-8, vedrørende forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen.

Det følger av pbl. § 19-2 at «kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov.» Det følger videre av pbl. § 19-2 at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensyn i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene være større enn

ulempene etter en samlet vurdering.

I klagen vises i hovedsak til at endringene er gjort over en årrekke, og at området er endret fra næring/industri til LNF-formål i kommuneplanen.

En gjennomgang av tidligere flyfoto viser at det har stått en bygning på eiendommen i lang tid, samt at eiendommen gradvis er endret/ytterligere bebygget. Et søk i kommunens saksbehandlingssystem viser at endringene ikke er søkt om eller godkjent. Klager fokuserer i hovedsak på at området er endret fra næring/industri i forrige kommuneplan til LNF-formål i nåværende kommuneplan. Kommunen kan ikke se at dette er vesentlig for saken, da endringene som er gjort på eiendommen heller ikke var i samsvar med formålet i forrige kommuneplan. Bruksendring fra naust til fritidsbolig ville også vært avhengig av dispensasjon fra både formål næring/industri og pbl. § 1-8 dersom det hadde vært søkt på et tidligere tidspunkt.

Klager viser videre til at det ofte i reguleringsplaner er vanlig med tekst om at eksisterende bebyggelse inngår i planen.

Kommunen viser til at det ikke er snakk om å kreve fjernet naustet som har stått på eiendommen i en årrekke. Det sentrale i denne saken er at det er foretatt en endring av naustet og bruken av bygget som ikke er godkjent. Forutsetningen at bruk av bygg skal videreføres med ny plan, eller ved endring av plan må være at bruken i utgangspunktet er lovlig. Det er ikke tilfelle her.

Det vises videre til at bygningen har stått siden 1940-tallet og ikke fører til mer privatisering i strandsonen.

Omsøkt bruksendring gjelder fra naust til fritidsbolig. Naust og fritidsboliger innebærer helt forskjellig bruk, og etter kommunens vurdering fremstår det som åpenbart at en fritidsbolig privatiserer mer enn et naust. Naust skal brukes til oppbevaring av båt og fiskeutstyr, mens en fritidsbolig innebærer varig opphold og beboelse, samt opparbeidelse av uteareal med terrasser osv. som kan virke avvisende på folk som ferdes i området.

### **Kommunalsjef teknisk sin konklusjon**

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som skulle tilsi at vedtak i delegert sak nr. 671/21 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

### **Vedlegg:**

Gnr. 110, bnr. 82 - Klage på vedtak



Vedtak om avslag - Søknad om dispensasjon - gnr. 110 bnr. 82 - Rossavikvegen 120

Situasjonskart

Søknad om dispensasjon - gnr. 110 bnr. 82 - Rossavikvegen

E-post

Uttale-til-Karmøy-kommune

110.82