



Karmøy kommune  
Postboks 167  
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler

Malene Hoås Tyberø, 51568932  
[mahty@statsforvalteren.no](mailto:mahty@statsforvalteren.no)

## Klageavgjørelse i byggesak - gnr. 117 bnr. 30, Skrevegen 400A, 5541 Kolnes, Karmøy kommune - tiltakshavere: Erlend Aalmo Strønstad, Martin Aalmo Strønstad, Håvard Aalmo Strønstad og Åsmund Aalmo Strønstad.

### **Ansvarlig søker har påklaget kommunens vedtak om avslag på søknad om bruksendring av eksisterende fritidsbolig. Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak.**

Vi viser til kommunens oversendelse av 30.06.2022.

#### **Sakens bakgrunn**

Saken gjelder søknad om bruksendring av fritidsbolig til boligformål og tilbygg, og søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealformål LNF og fra pbl. § 1-8 andre ledd (byggeforbudet i strandsonen).

Det er ikke kommet nabomerknader til søknaden.

Statsforvalteren i Rogaland har i brev av 27.01.2022 frarådd at dispensasjon blir gitt. Statsforvalteren har i det vesentlige vist til at en bruksendring fra fritidsbolig til enebolig vil kunne medføre en noe økt privatisering i området ettersom bruken av en enebolig normalt er mer intensiv/permanent enn for en fritidsbolig. Videre vil økt eller permanent bruk av boligen kunne ha negative konsekvenser for hensynene bak LNF-formålet. Økt fare for drifts- eller miljømessige ulemper for landbruksdrift kan også gjøre seg gjeldende ettersom den aktuelle fritidsboligen ligger i tilknytning til et aktivt jordbruksområde.

Karmøy kommune ved sektor areal- og byggesak Landbruksavdelingen har gitt uttale i notat av 04.02.2022. De har vist til at atkomstvei går over tunet og jordbruksarealet for nabo som er en aktiv landbrukseiendom. Landbruksavdelingen skriver at

*«Økt bruk og fast bosetting på eiendommen vil gi et større potensiale for konflikter mellom landbruksinteressene og boligeiendommen i et område det landbruket skal ha fortrinn. Støy fra landbruksmaskiner til litt ukurante tider, lukt fra husdyr og husdyrgjødselhåndtering og lignende vil være noe som en da må forholde seg til på daglig basis.»*



Landbruksavdelingen har vurdert at det ikke er ønskelig ut fra en landbruksfaglig vurdering at det tillates bruksendring fra fritidsbolig til enebolig på gnr. 117, bnr. 30.

Karmøy kommune ved Hovedutvalg teknisk og miljø fattet 24.02.2022 følgende vedtak:

*"Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 19-2 jf. § 1-8 og § 11-6."*

Vedtaket ble påklaget av tiltakshaverne ved ansvarlig søker, Holon Haugesund AS, i brev datert 21.03.2022. Klager anfører i det vesentlige og kort oppsummert at:

1. Boligen innfrir kommuneplanens bestemmelse 5.16 forutsetninger for bruksendring av fritidsbolig til helårsbolig. Hensikten med KPA punkt 5.16 er å gi tillatelse til bruksendring dersom tekniske krav er innfridd.
2. Tiltakshaverne ikke ønsker å benytte maksimal utnyttelse på 200 m<sup>2</sup> BYA, men ønsker mer fleksibilitet enn det bestemmelsene for fritidsbolig (80 m<sup>2</sup> BYA) gir.
3. Kommunen har ikke vurdert spørsmålet om dispensasjon konkret for tiltaket, men har foretatt en overordnet vurdering.
4. I vurderingen om det skal gis dispensasjon, må det redegjøres konkret for hvilke landbruks- eller friluftsinnteresser som eiendommen representerer.
5. Bruken av eiendommen vil ikke endres.
6. Allmennheten må gjennom privat hage for å få tilgang til stranden, og området er dermed allerede privatisert.
7. Dagens jordbruksdrift på naboeiendom vil ikke bli i konflikt med bruksendringen.
8. Det er blitt gitt tillatelse til bruksendring til andre eiendommer i nærheten.

Karmøy kommune ved Hovedutvalg teknisk og miljø behandlet klagen 30.06.2022 og opprettholdt kommunens tidligere vedtak.

Statsforvalteren viser for øvrig til sakens dokumenter.

### **Statsforvalterens vurdering**

Statsforvalteren legger til grunn at klagerne har klagerett og at klagefristen er overholdt, jf. forvaltningslovens (fvl.) kap. VI og plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9.

Ved behandling av klagen kan klageinstansen prøve alle sider av saken og ta hensyn til nye omstendigheter, jf. forvaltningsloven § 34 andre ledd. Klageinstansen kan selv treffe nytt vedtak i saken eller oppheve det og sende saken tilbake til kommunen for hel eller delvis ny behandling.

### Søknadsplikt og planstatus

Bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig krever tillatelse av kommunen etter pbl. § 20-1 1.ledd bokstav d, jf. § 20-2. Kommunen skal gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med plan- og bygningslovgivningen, jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Eiendommen er uregulert. Den er omfattet av kommuneplanen for Karmøy 2014-2023, vedtatt 16.06.2015, med planID 670, og er avsatt til arealformålet LNF (*landbruk-, natur-, og friluftsmål*).



## Nødvendig dispensasjoner

Tiltaket krever dispensasjon fra arealformålet LNF og pbl. § 1-8 andre ledd.

Det er gitt grunngitt, nabovarslet søknad, jf. pbl. § 19-1.

## Dispensasjonsvurdering

Vilkårene for å kunne gi dispensasjon fremgår av pbl. § 19-2. Søknaden må vurderes i forhold til de offentlige hensyn som skal ivaretas gjennom plan- og bygningsloven og den aktuelle planen, og spesielt hensynet til en forsvarlig og fornuftig areal- og ressursdisponering. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.

I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hensynene bak byggeforbudet i strandsonen kan utledes av pbl. § 1-8 første ledd. Det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Bestemmelsen er utformet med tanke på å verne de friluftsliv- og naturverninteressene som gjør seg gjeldende i disse områdene. Dette innebærer å ivareta landskapet, minimere naturlige inngrep, beholde allmennhetens ferdselsmuligheter, ivareta muligheten for fremtidige generasjoner til å oppleve en naturlig og åpen strandsoner, minimere privatiseringen og nedbyggingen av strandsonen og ivareta visuelle/landskapsmessige kvaliteter.

I forhold til arealformålet LNF er hensynet bak dette blant annet å sikre landbruksinteresser og ferdsel-, friluftsliv-, og landskapsinteresser og hindre tiltak som kan skade landskapsinteressene. I Kommunal- og moderniseringsdepartementets (nå Kommunal- og distriktsdepartementet) veileder «Planlegging for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse i landbruks-, natur-, friluftsliv- og reindriftsområder»<sup>1</sup> er det fastsatt at utgangspunktet er at

*"LNFR-områder ikke er byggeområder, og at det kun skal tillates bebyggelse direkte knyttet til landbruk, natur, friluftsliv og reindrift. Gjennom § 11-7 nr. 5 bokstav b) er det åpnet for å tillate spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse i LNFR-områder, men det er en betingelse at bebyggelsens omfang, lokalisering og formål er nærmere angitt i planen."*

Hensynene bak bestemmelsen i pbl. § 1-8 og hensynene bak arealformålet LNF er til dels overlappende og like. Det vil derfor bli foretatt en samlet vurdering av om hensynene bak nevnte bestemmelse og arealformål er vesentlig tilsidesatt ved dispensasjonen.

Et utgangspunkt for vurderingen av dispensasjon fra arealplaner er gitt av departementet i lovforarbeid, Ot.prp. nr. 32 (2007-2008), s. 242:

*«Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å*

---

<sup>1</sup> <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/planlegging-for-spredt-bolig--fritids--og-naringsbebyggelse-i-landbruks--natur--friluftsliv--og-reindriftsomrader-lnfr-omrader/id2696910/>





*fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag.*

*Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Innstramningen er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.»*

Av betydning for vurderingen som skal foretas er også *de statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2021)*<sup>2</sup> hvor Karmøy kommune er i sone 2, der presset på arealene i strandsonen er betegnet som stort.

Eiendommen er allerede bebygget og i bruk. Det avgjørende, etter Statsforvalterens syn, er om en bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig vil medføre, eller kunne medføre, endringer i bruk som vesentlige vil sette til side hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale og regionale interesser.

En bruksendring vil blant annet innebære at boligen vil få en maksimal utnyttelsesgrad på 200 m<sup>2</sup> BYA, i motsetning til maksimal 80 m<sup>2</sup> BYA som gjelder for fritidsboliger. Tiltakshaverne har anført at de ikke har planer om å utnytte eiendommens utnyttelsesgrad maksimalt. Statsforvalteren kan imidlertid ikke vektlegge tiltakshavernes planlagte bruk, men må ta hensyn til den faktiske formelle statusen bygget får for bruk. En bruksendring vil innebære at boligen kan selges som helårsbolig og at nye eiere kan ha et ønske om annet bruk, eller tiltakshaverne kan endre bruken av boligen på et senere tidspunkt. Bruk av enebolig er normalt mer intensiv/permanent enn det som gjelder for fritidsbolig, og presset på området vil kunne bli større. Både de hensyn som ligger bak ivaretagelsen av strandsonen og LNF-områder vil kunne tilsesettes ved en bruksendring.

Statsforvalteren har også merket seg nabo sin uttale om at tiltaket ikke vil påvirke vedkommende sin landbruksdrift negativt. Det er imidlertid de nasjonale interessene i å ivareta landbruks- og landskapsinteressene som skal være førende for vurderingen. En mulig helårsbruk av boligen vil kunne få større innvirkning for området og landbruksdriften enn en fritidsbolig.

Statsforvalteren finner også særskilt grunn til å legge vekt på hensynet til minimering av privatisering og nedbygging av strandsonen, og at det er gitt klare føringer på dette i de statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2021), jf. henvisning ovenfor.

Statsforvalteren er kommet til at hensynene bak lovbestemmelsen og arealformålet, samt nasjonale og regionale interesser vesentlig vil bli tilsesatt ved en bruksendring.

Ved vurderingen av om det er klart større fordeler enn ulemper med tiltaket skal vektlegges fordeler som gir en forsvarlig og fornuftig areal- og ressursdisponering. Personlige fordeler kan bare unntaksvis vektlegges. Tiltakshaver har anført at det er et ønske om å bygge ut mer på eiendommen, og få en oppgradert og hensiktsmessig løsning i forhold til bruk. Dette er en personlig fordel som ikke skal tillegges vekt. Ulempene med en dispensasjon kan bli økt bruk av eiendommen, og bruk som er i strid med landbruksinteressene, samt nedbygging og privatisering av strandsonen.

---

<sup>2</sup> <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/differensiert-forvaltning-strandsonen/id636763/>



Statsforvalteren er enig med kommunen i at det ikke er klart større fordeler med en dispensasjon enn ulemper.

Ved å godkjenne slike bruksendringer fra fritids- til boligformål gjennom enkeltsaker og gjennom dispensasjon, vil det også oppstå spredte boligeiendommer uten tilknytning til en mer overordnet vurdering av hvor boligeiendommene i kommunen bør etableres. Kommunen har gjennom kommuneplanprosessen avsatt konkrete områder til spredt bebyggelse i LNF-områdene, og kommunen har dermed tatt konkret stilling til at LNF-interessene skal få forrang i området. Kommuneplanens bestemmelse for bruk av området, og dens formål om å være et informasjons- og beslutningsgrunnlag undergraves ved en slik enkeltstående dispensasjon.

Videre vil det kunne føre til at flere i området ønsker å få endret bruken av fritidsboligen til helårsbolig, og en dispensasjon vil dermed kunne gi en uheldig presedensvirkning.

Statsforvalteren har ikke vesentlige merknader til kommunens lovforståelse og opprettholder kommunens vedtak. Avslaget på søknad om bruksendring fastholdes med dette.

**Vedtak:**

**Statsforvalteren stadfester kommunens vedtak av 24.02.2022.**

**Klagen tas ikke til følge.**

Vedtaket kan ikke påklages til overordnet forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Christina Tangen Bendikssen (e.f.)  
fagleder/juridisk seniorrådgiver

Malene Hoås Tyberø  
rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Erlend Aalmo Strønstad  
HOLON HAUGESUND AS

Vålerenggata 22 F  
Postboks 426

0657  
5501

Oslo  
HAUGESUND