

1 MERKNADER TIL KLAGE FRA STATSFORVALTEREN GNR /BNR 120/120

1.1 Betydningen av § 1-8

Statsforvalteren har anført at tiltaket krever dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8, i tillegg til dispensasjon fra kommuneplanens arealdel pkt 8.1 a), ettersom det ikke er fastsatt en «byggegrense» i kommuneplanens arealdel. Tiltakshaver er uenig i dette.

Karmøy kommunes kommuneplans arealdel 2014-2023 ble vedtatt etter at ny plan- og bygningslov trådte i kraft. Eiendommen 120/120 ligger i et område lagt ut til boligformål. Det er riktignok ikke inntegnet en byggegrense på plankartet til kommuneplanens arealdel, men det innebærer ikke at plan- og bygningsloven § 1-8 ikke er satt til side.

Kommuneplanens arealdels plankart tolket i sammenheng med bestemmelsene, må forstås som at byggeforbudet etter § 1-8 er satt til side og erstattet med tekstlig beskrevne byggegrenser i bestemmelsene. Kommuneplanens arealdel pkt. 8.1 a) er et slikt tilfelle:

«Bebyggelse med tilhørende innhegning kan ikke oppføres nærmere sjø enn 50 meter.

Areal for nye boligtomter kan ikke fradeles nærmere enn 50 meter fra sjø.»

Tilfellet i denne saken er dermed ikke sammenlignbart med tilfellet i Sivilombudets uttalelse i sak SOM-2014-2809, hvor spørsmålet var om plan- og bygningsloven § 1-8 kunne settes til side av en eldre reguleringsplan som var lagt ut til et rent utbyggingsformål. Denne uttalelsen er blant annet støttet på uttalelser fra forarbeidene om at «i planer som bare angir arealbruk til byggeformål, vil byggeforbudet i 100-metersbeltet fortsatt gjelde inntil annen byggegrense er fastsatt». Det er ikke tilfelle for denne saken, hvor arealplanene inneholder tekstlige beskrevne byggegrenser mot sjø i bestemmelsene.

Uavhengig av dette, må det bemerkes hensynene bak plan- og bygningsloven § 1-8 og kommuneplanens arealdel pkt 8.1 a) er helt sammenfallende. At vedtaket ikke spesifikt angir at det gis dispensasjon fra § 1-8, endrer hverken formelt eller reelt at hensikten har vært å gi dispensasjon for tiltaket med unntak fra de byggegrenser og byggehindrende bestemmelser som gjelder i strandsonen.

1.2 Innholdet i klagen

Vi bemerker at HTM var på befaring før vedtaket ble fattet, og at de med selvsyn har sett og erfart hvordan tiltaket vil påvirke eiendommen, naboeiendommen, bebyggelsen i området og landskapet for øvrig.

I motsetningsforhold til dette, er Statsforvalterens beskrivelse av ankepunktene mot tiltaket svært generelt beskrevet, og etterlater et inntrykk av at Statsforvalteren ikke har kjennskap til de lokale forholdene.

At tiltaket «vil utvilsomt føre til ytterligere privatisering enn dagens situasjon», slik Statsforvalteren skriver, fremstår som misvisende, all den tid eiendommen ligger i et område hvor allmennhetens ferdsels- og friluftsinnteresser har vært satt til side i mange tiår. Under har vi tatt inn historiske flyfoto som viser at strandsonen i området har vært nedbygget i stor grad siden 1960-tallet.



Som disse bildene viser, gjør hensynet til allmennhetens ferdsels- og friluftstinteresser seg i praksis ikke gjeldende for 120/120. Særlig etter utbyggingen og privatiseringen av naboeiendommen i sør og nord. Det er mange områder for ferdsel, friluftsliv og rekreasjon i områdene langs strandkanten utenfor selve Røyksund. Men for denne eiendommen i Røyksund, som ligger inneklemt mellom eksisterende bebyggelse, gjør dette hensynet seg ikke gjeldende.

Tiltakets påvirkning på landskapshensynet fremstår også som svært overdrevet. Som bildet under fra Googles gatevisning viser, er vestsiden av Røyksund på ingen måte et ubebygget område der landskapshensynet gjør seg gjeldende med tyngde.



Som man kan se består vestsiden av ulike bygningstyper fra ulike tidsepoker. Her finner man både moderne funkishus, eldre bryggehus, ombygde og moderniserte bryggehus og vanlig villabebyggelse. Mange av disse er plassert helt i strandkanten.

Henvisningen til at statlige planretningslinjer plasser Karmøy kommune i sone 2, «det vil si innenfor et område der presset på arealene vurderes som stort» er også misvisende. Vi gjengir hele utdraget fra retningslinjene:

«Kysten i Agder og deler av kysten i Rogaland, Vestland, Møre og Romsdal og Trøndelag, anses som områder der presset på arealene er stort. Presset er ikke nødvendigvis stort i hele kommunen, men knytter seg til enkelte attraktive områder langs kysten.» (vår understreking)

Man kan med andre ord ikke generalisere for alle områdene langs kysten i Karmøy kommune, slik Statsforvalteren gjør i sin klage. De statlige planretningslinjene er på dette punktet generelle retningslinjer, uten den nødvendige tilpasning til de lokale enkelttilfellene. Heller ikke kommuneplanens generelle bestemmelser, som for eksempel pkt. 8.1 a), er konkrete nok. Det vil finnes enkelteindommer i strandsonen i Karmøy kommune som det er fornuftig å tillate utbygging av.

En dispensasjon skal imidlertid vurderes konkret, ut fra det faktiske og rettslige rammer som gjelder for den enkelte eiendom som dispensasjonen omfatter. Kjernen i dispensasjonsbestemmelsen er derfor at man skal kunne gjøre unntak fra generelle regler, når de konkrete forhold tilsier det.

Det er akkurat en slik konkret vurdering HTM har gjort i denne saken, når de etter å ha vært på befaring har konkludert med at vilkårene for å gi dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen er oppfylt.

Vi mener at klagen ikke kan føre frem.

2 MERKNADER TIL KLAGE FRA SMEDSVIG

Smedsvig har motforestillinger til dispensasjonen, og da særlig bygningens utforming og plassering i forhold til bygningsmiljøet. Vi viser til merknadene til Statsforvalterens klage over.

For øvrig omhandler klagen i det vesentlig forhold av privatrettslig karakter, og øvrige historiske hendelser, som ikke er relevant for vurderingen av dispensasjonen etter plan- og bygningsloven § 19-2. Disse finner vi det ikke hensiktsmessig å kommenter nærmere. Vi mener at klagen ikke kan føre frem.

Gabriel Garvik
