

Karmøy kommune

Pb. 167

4291 Kopervik

Deres referanse:

20/5377

Dato: 21.07.2023

Saksnr.: 2023/46994

Dok.nr.: 3

Saksbehandler:

Wibecke Natås

Karmøy kommune - gnr 110 bnr 82 - dispensasjon - tilbygg naust og terrasse - uttale

Viser til oversendt dispensasjonssøknad datert 06.07.2023 med uttalefrist 03.08.2023. Søknaden gjelder dispensasjon fra pbl § 1-8 og formålet LNF i kommuneplanen.

Dette brevet er, som følge av ferieavvikling, ikke koordinert med de andre avdelingene i fylkeskommunen. Det kan derfor komme flere brev i denne saken.

Plan og miljø

Eiendommen er rundt 12,4 daa og ligger helt sør i Rossevik. I kommunens oversendelse er det lagt ved informasjon om tidligere fradeling og bruk.

Kommunen har mottatt søknad om dispensasjon fra pbl § 1-8 og kommuneplanens formål LNF, samt dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse §8.4 d, størrelse på naust. Kommunen opplyser at, siden området ikke er avsatt til naustformål, så vil det ikke være nødvendig å behandle sistnevnte søknad.

Det er i forbindelse med kommuneplanen utarbeidet retningslinjer for saker som denne:

3. Retningslinje ved behandling av dispensasjoner ved fornying, gjenoppbygging eller nybygg for fritidsformål i LNF-områder (hytter, naust og brygger).

Ved dispensasjoner som nevnt over, skal bestemmelsene i pkt. 8.2 og 8.4 være retningsgivende ved dispensasjonsbehandlingen.

Fylkesdirektøren tilrår at retningslinjene legges til grunn for kommunens behandling av saken.

Historikk

Det orienteres også om at det tidligere er søkt om bruksendring fra naust til fritidsbolig. Kommunen avsto dette i 2021. Vedtaket ble påklaget, opprettholdt i utvalget, og deretter anket til formannskapet. I februar gjorde formannskapet følgende 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.

Det er klar politisk holdning til spørsmålet om å skulle videreføre dagens bruk, som i praksis er opphold og overnatting. Fylkesdirektøren savner likevel sterkere føringer for hvordan dette eventuelt skal håndheves. I kommunens oversendelse opplyses det at

de i 2020 sendte brev til tiltakshaver om ulovlige forhold på eiendommen, men det fremkommer ikke hva som var bakgrunn for dette.

Kommuneplanens bestemmelser

8.2 Bestemmelser for arealer vist til byggeområder for fritidsbebyggelse og der det i utgangspunktet ikke stilles krav om utarbeiding av reguleringsplan.

e. Det kan ikke etableres nye, frittstående naust i området. Naust kan kun etableres i tilknytning til eksisterende naust. Lokalisering som medfører vesentlige landskapsinngrep eller som er i konflikt med strekninger med særskilt natur- eller friluftsverdi, tillates ikke. Maksimal størrelse BYA= 30 m². Utformingen for øvrig skal være som i bestemmelsene til byggeområder for naust. (Bestemmelsenes pkt. 8.4).

8.4 Bestemmelser knyttet til byggeområde for naust

- a. Med naust forstås en bygning, uten rom for overnatting eller varig opphold, for oppbevaring av mindre båt med tilhørende utstyr.*
- b. Plassering av naust må ikke hindre ferdsel i strandsonen. Situasjonsskart skal vise mulighet for passering.*
- c. Brygger i tilknytning til naust skal ikke være større enn det som er nødvendig for bryggas funksjon som adkomstareal fra fortøyd båt.*
- d. Størrelsen på naust skal ikke overstige 30 m², og høyden skal ikke overstige 5 meter. Høyde måles som i tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven. Naust skal ha saltak med en takvinkel på minimum 15 grader. Naust skal gis en enkel utforming uten arker, kvister og andre takopplett, balkonger, karnapper eller andre fasadeelementer.*
- e. I områder for naust, kan det også oppføres brygger uten tilhørende naust. Størrelsen skal være tilpasset bryggas primærfunksjon som fortøyningsplass for båt med tilhørende adkomstareal.*

Det fremkommer at det bare er ett naust på eiendommen, og kommunen peker på at dispensasjonssøknaden bare gjelder øvrige bygninger: tilbygget lager/ bod/ redskaps- hus/ terrasser. Søker presiserer at naustet ligger rundt to meter over sjølinjen, og at bygningen primært har fungert som redskaps- hus/ anneks til eiendommens tidligere virksomhet, samt at før området fikk formålet LNF i kommuneplanen, så var det avsatt til næring/ industri.

Fylkesdirektøren ser at saken har vært behandlet både administrativt og politisk i flere ledd. Det kan allikevel se ut til at det politiske vedtaket i saken ikke er grunnlagt, noe som er avgjørende i dispensasjonssaker.

Saken krever dispensasjon fra LNF-formål og pbl § 1-8, og er sendt på høring til statlige og regionale sektormyndigheter i tråd med reglene i plan- og bygningsloven kapittel 19. Det er ikke nok at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensyn bak lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon, etter en samlet vurdering, være klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslovens § 19-2, 2. ledd.

Karmøy kommune er en sone 2 kommune jfr statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø, og byggeforbudet skal her praktiseres strengt.

Foto/ illustrasjonstegning vedlagt søknad viser dagens bruk, og bygningene fremstår som en fritidsbolig med terrasser på begge sider av bygningen. Det er ikke oppgitt hvor stor bygningen er, men det kan se ut som det er en hel del større enn det som tillates for naust. Utforming med vinduer og andre fasadedetaljer vitner også om at dagens bruk er noe annet enn det som det søkes om.

Fylkesdirektøren forstår formannskapetets tilnærming til saken, men søknaden er mangelfull og dispensasjonen er ikke grunnlagt. Kommunen har også gjennom sitt arbeid med kommuneplanen gått bort fra opprinnelig formål, og valgt LNF fremfor for eksempel fritidsbebyggelse, som kunne åpnet for lovlig videreføring av dagens bruk.

Dersom kommunen velger å gi dispensasjon fra pbl § 1-8, LNF-formål samt kommuneplanens bestemmelser og de statlige planretningslinjene, så må vedtaket begrunnes og det må redegjøres for de ulike forhold det dispenseres for.

Hilsen
Fay Veronika Kristensen
fagleder

Wibecke Natås
rådgiver

Kopi til:
Statsforvaltaren i Rogaland

Dette dokumentet er godkjent elektronisk. Oppgi vårt saksnr. når du svarer på brevet.