

Karmøy kommune
Rådhuset
Postboks 167
4291 Kopervik

Deres referanse: 23/7428
Gnr. 79 bnr. 188

Klage på avslått søknad om dispensasjon

Visnes Havn AS søkte den 10.08.23 om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse §7 for å tillate oppføring av totalt 5 fritidsboliger innenfor delfelt FB1. Bestemmelsen avgrenser antall fritidsboliger innenfor delområdet til fire:

“Innenfor området tillates det oppføring av inntil 4 fritidsboliger. Fritidsboliger skal ikke overstige 80 m2 BYA per stk. Fritidsbolig kan oppføres sammenhengende eller frittliggende.”

Søknaden ble avslått i vedtak datert 12.10.23 (doknr. 23/7428). Karmøy kommune vurderer at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt slik at dispensasjon ikke kan gis, med følgende begrunnelse:

- Omsøkte BYA og antall hytter kan ikke vurderes likt. Alle de godkjente hyttene kan senere få en BYA inntil 80 m2. Det vil si at en ekstra hytte kan føre til høyere BYA og flere hytter enn planen tillater.
- Søker kan bygge sjøboder i stedet for naust innenfor området. Sjøboder vil ha "vesentlig mindre privatiserende virkning enn en fritidsbolig vil ha".
- Reguleringsplanen er "fersk", vedtatt i mai 2022.
- Statsforvalteren i Rogaland har vært kritisk til oppføring av fritidsboliger i strandsonen i planprosessen og det har vært knyttet innsigelse til dette punktet.

Visnes Havn AS er uenig med Karmøy kommune sin vurdering av om vilkårene for dispensasjon er oppfylt og klager herved på vedtaket.

Avslag ble mottatt av søker 13.10.23. Klagefrist er 03.11.23. Klage er dermed å anse som rettmessig mottatt.

Begrunnelse for klage

Det er to vilkår som må være oppfylt for å gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2:

1. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir ikke vesentlig satt til side, og
2. Fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hensynet bak reguleringsbestemmelse §7 er å begrense omfanget av fritidsbebyggelsen for å redusere nedbygging og privatisering av strandsonen. Her er søker uenig med Karmøy kommune som har lagt fram at hensynet er at det maksimalt skal være 4 fritidsboliger innenfor delfelt FB1. Maksimalt tak på antall fritidsboliger er satt som et virkemiddel for å begrense utbyggingsomfanget, ikke fordi det bare er ønskelig med 4 eiere eller en viss trafikkmengde inn og ut av området. Som et resultat vurderer søker at Karmøy kommune sin vurdering av hensynet bak bestemmelsen som feil. Følgelig blir også kommunens vurdering av om hensynet er satt til side feil.

Reguleringsbestemmelse §7 begrenser både antall og total BYA for fritidsboligene. I reguleringsplanen kan total BYA for 4 fritidsboliger være opptil 320 m² (80 m² x 4). Det er ønskelig å åpne for 5 fritidsboliger på opptil 350 m² (60 m² x 5). Søknaden åpner derfor for beslaglegging av 30 m² mer areal enn reguleringsplanen legger opp til. Total BYA for delområdet som helhet er ikke overskredet. Dette er vurdert til å være en "knapt merkbar" forskjell.

Ser en videre på det omsøkte tiltaket som helhet og de bygningsmessige grepene som er tatt vil en se at søknaden medfører mindre nedbygging av strandsonen enn planen åpner for.

Fritidsboligene er prosjektert med 1-1,5 m mellomrom mellom hver gruppering. Dette er en avstand som gir nødvendig areal for vedlikehold av byggene. Bygningskroppene er videre trekt helt mot delfelt FB1 sin sørvestlige grense. Dette er et bevisst grep for å gi større passasje mot turveg (f_TV2) i nord som gir allmennheten tilgang til den offentlig tilgjengelige kaipromenaden. Her kunne søker ha valgt å spre byggene og gi disse større mellomrom i tråd med reguleringsplanens bestemmelser. Dette ville hatt en mer privatiserende effekt på strandsonen. Søker har altså tatt bygningsmessige grep for å redusere den privatiserende virkningen på strandsonen og plasseringen gir et større tilgjengelig areal for allmennheten enn påkrevd i reguleringsplanen.

Karmøy kommune argumenterer for at søker heller kan bygge sjøboder med BYA på 50 m² hver, og at dette vil gi en mindre privatiserende virkning på området enn om det bygges en ekstra fritidsbolig. Søker er ikke enig med denne vurderingen. En BYA på 350 m², og fem fritidsboliger med en arealeffektiv plassering sør i delfeltet, privatiserer mindre areal ved sjø enn 4 fritidsboliger med BYA 320 m² og to naust med BYA 100 m² til sammen. Forskjellen mellom kommunen sin skisserte løsning (BYA 420 m²) og søker sitt ønske (350 m²) er 70 m². I tillegg vil kommunen sin skisserte løsning ikke gi et større åpent areal mot turveg f_TV2. Søker vurderer dermed at omsøkte tiltak vil gi en redusert nedbygging av strandsonen og et mindre utbyggingsomfang enn kommunens skisserte løsning (som er i tråd med reguleringsplanen).

Søker vurderer at 5 fritidsboliger som omsøkt i større grad begrenser utbyggingsomfanget i strandsonen og gir en mindre privatiserende virkning enn reguleringsplanen åpner for. Som følger er vurderingen at reguleringsbestemmelse §7 ikke blir vesentlig satt til side.

Karmøy kommune argumenterer for at dersom det blir tillatt en ekstra fritidsbolig kan en ved en senere anledning søke om å bygge 80 m², til tross for at det opprinnelige omsøkte bygget er 60 m². Dette vil være unaturlig på bakgrunn av tomtens og fritidsboligenes

utforming. Fritidsboligene må ha en viss avstand til hverandre for å gi nødvendig vedlikehold, og det resterende arealet skal bli benyttet til uteareal i tråd med kommunalteknisk norm i Karmøy kommune. Søker anser tomten som ferdig utbygd dersom fritidsbolig nr. 5 blir godkjent.

Skulle kommunen ikke være enig i vurderingen i forrige avsnitt, vises det til at kommunen kan sette vilkår for dispensasjonen, jf. pbl § 19-2. For eksempel kan et slikt vilkår være at dispensasjon gis på vilkår om at fritidsboliger ikke kan overstige 60 m² per stykk. Det er vurdert som en mangel i avslagsvedtaket at bruk av vilkårsbruk for å avbøte eventuelle ulemper ikke er vurdert.

På bakgrunn av argumentene ovenfor er vurderingen at reguleringsbestemmelsen i §7 ikke blir vesentlig satt til side.

Spørsmålet er så om hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig satt til side.

Det går fram av pbl. §1-1 at formålet med loven blant annet er å bidra til samordning mellom offentlige instanser, sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning, og sikre at det blir lagt vekt på langsiktige løsninger. Statsforvalteren har hatt innsigelse til fritidsbebyggelsen i planprosessen og lagt spesielt vekt på strandsoneforvaltning og allmenn tilgjengelighet i strandsonen. Dette har resultert i en avgrensning av utbyggingsomfanget for fritidsbebyggelse. Som beskrevet ovenfor gir omsøkte tiltak en "knappt merkbar" forskjell. Sett opp i mot reguleringsplanen derimot gir tiltaket en redusert nedbygging av strandsonen, større passasje mellom byggene og sjø i sammenheng med regulert turveg. Tiltaket er således mindre privatiserende og tar større hensyn til allmenn tilgjengelighet i strandsonen enn reguleringsplanen i utgangspunktet åpner for.

Karmøy kommune argumenterer for at reguleringsplanen er "fersk". Søker viser til at det ikke finnes hjemmel for å sette en høyere terskel for å gi dispensasjon på bakgrunn av at planen er under 5 år gammel. Det bes om at søknaden blir vurdert opp imot formelle krav og i tråd med likebehandlingsprinsippet.

På bakgrunn av argumentene ovenfor er vurderingen at dispensasjonssøknaden heller ikke vesentlig setter til side lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser.

Det første vilkåret for å gi dispensasjon er oppfylt.

Spørsmålet er så om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Basert på vurderingene ovenfor er det en fordel for området som helhet og allmennhetens tilgang til strandsonen at utbyggingsomfanget innenfor delfeltet blir lavere og at et større areal knyttet til offentlig tilgjengelig turveg blir åpen for allmennheten. En mulig ulempe er om det tilgjengelige arealet ved en senere anledning blir bebygget. Her har søker redegjort for at området er å anse som ferdig utbygd dersom fritidsbolig nr. 5 blir godkjent. Skulle kommunen ikke være enig i denne vurderingen kan det bli stilt vilkår i dispensasjonsvedtaket som unngår et slikt utfall.

Etter en samlet vurdering vil dispensasjon i dette tilfellet gi klart større fordeler. 5 fritidsboliger med BYA på totalt 350 m² er mindre privatiserende enn 4 fritidsboliger og to naust på totalt 420 m².

Det andre vilkåret for å gi dispensasjon er oppfylt.

Ettersom begge vilkårene i pbl. §19-2 er oppfylt kan kommunen gi dispensasjon som omsøkt. Det er således opp til kommunen sitt frie skjønn om dispensasjon skal gis. Søker vil her vise til at Karmøy kommune hele tiden har støttet utbygging av fritidsboliger i området, og de positive ringvirkningene prosjektet har.

Karmøy kommune skrev i mai 2022 følgende til kommunestyret:

«Rådmannen har vurdert det slik at planområdet ligger på et sted som er egnet for fritidsboliger. Vei, vann- og avløpsnett er etablert i området, og det er tilstrekkelig brannvannskapasitet.»

Karmøy kommunestyre gjorde videre et verbalvedtak i forbindelse med budsjettbehandlingen i 2020:

«Vi ønsker fritidsboliger velkommen. Vi har fantastiske flotte naturområder i hele kommunen. Kommunestyret ser at det er et potensiale for flere fritidsboliger i kommunen, og ber om at det i arbeidet med kommuneplanens arealdel jobbes for å legge til rette for bygging av flere fritidsboliger.»

Søker ber om at rådmannen og kommunestyret igjen støtter investering i, og utvikling av, kommunen ved å bruke kan-skjønnnet til å gi dispensasjon som omsøkt.

Ønsket endring

Visnes Havn AS ber om at vedtaket datert 12.10.23 blir omgjort med hjemmel i forvaltningsloven §33 slik at dispensasjon blir gitt som omsøkt, med den begrunnelsen som følger ovenfor.

Sunniva Skålnes Samdal

Jurist

på vegne av Visnes Havn AS

30.10.23, Bergen