



Holon Haugesund AS
Postboks 426
5501 HAUGESUND

Vedtak om avslag på rammesøknad - Tilbygg, overbygg, markterrasser i mur og tilknyttet terrengmurer, gjerder, levegg, trapper, mur, bryggeanlegg og andre tiltak i området ved sjø - Fosnavegen

Adresse	Gardsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Fosnavegen 641	110	79		
Ansvarlig søker Holon Haugesund AS Postboks 426 5501 HAUGESUND	Tiltakshaver Rune Endresen Kattanakkvegen 26 A 5518 HAUGESUND			
Delegert saksnummer:				
Type tiltak/ bygning Tiltak i tilknytning til fritidsbolig				

Vedtak

I medhold av plan- og bygningslovens § 1-8 forbud mot tiltak langs sjø, § 11-6 rettsvirkninger av kommuneplan- herunder arealformål og § 19-2, avslås søknaden.

Avslaget gjelder tilbygg, overbygg, markterrasser i mur/tre (de to sørligste markterrassene) og tilknyttet terrengmurer, gjerder, levegg, trapper, mur, bryggeanlegg og andre tiltak i området ved sjø.

Søknaden er avhengig av dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 forbud mot tiltak langs sjø og § 11-6 rettsvirkninger av kommuneplan, herunder arealformål.

Kommuneplan- og lovbestemmelser er kjente rammer, som det er forventet at en legger til grunn for prosjektering av et tiltak. Tiltaket strider med plan- og bygningsloven. Og dispensasjon fra disse bestemmelser er i all hovedsak unntak enn regel. Det samme gjelder arealformål i kommuneplanen. LNF-formål skal vernes om og ikke bygges ned uten at særlige grunner taler til fordel for dette. I dette tilfellet vil en tilsesette hensyn bak bestemmelsen og det vil kunne danne en uheldig presedens, som vil føre til uheldige utfordringer ved fremtidige tiltak. Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Vedtak i tilknytning til behandling av denne søknad er delt i to, hvorav en del omfatter tiltak vi kan gi tillatelse og den andre del omfatter tiltak som mottar avslag.

Sektor areal og byggesak behandler denne sak etter delegert myndighet tildelt sektoren.

Opplysninger om byggesaken

Arealplan

Regulering : Uregulert
Kommuneplan : LNF-formål

Tekniske anlegg

Utslipp : Uendret
Overvann : Uendret
Atkomst : Privat adkomst ikke omsøkt

I søknad:

- Tilbygg : 10,2 m²
- Overbygg : 10,5 m²
- Markterrasser i mur/tre (terrasse 2 og 3, jf. Situasjonsplan) og tilknyttede terrengmurer
- Gjerder og levegger rundt hytten
- Gjerder, levegg, trapper, mur, bryggeanlegg og andre tiltak i området ved sjø

Uttalelser fra andre myndigheter og sektorer

Rogaland Fylkeskommune avdeling seksjon for kulturarv:

Fylkesrådmannen viser til søknad etter oppfølging av ulovleg oppførte tiltak, til dømes tilbygg til fritidsbustad, nybygg hagestove, terrassar, murar, leveggar, gjerde, trapp, terrengendringar, brygger, opparbeiding av parkeringsplass og veg på gnr 110 bnr 79 i Karmøy kommune. Fylkesrådmannen, ved seksjon for kulturarv, har vurdert søknaden som sektormyndigheit innanfor kulturminnevern. Ut frå vurderingar av kart og flyfoto, samt søk i digitale kulturminnedatabasar, kan vi ikkje sjå at det allereie utførte tiltaka har kome konflikt med automatisk freda kulturminne. Vi har på bakgrunn av dette ingen merknader til søknaden.

Fylkesmannen:

Kommuneplanen har retningslinjer for tiltak på eksisterende bebygde fritidseiendommer innenfor 100-metersbeltet som sier at tilbygg, påbygg samt nybygg ved riving av eksisterende fritidsbolig kan behandles og tillates med et samlet areal på inntil 80 m² BYA. Oppføring av frittstående anneks eller bod med inntil 20 m² og inntil 8 meter fra hovedbygningen kan tillates hvor samlet areal ikke overstiger 80 m² BYA.

I uttalen til dispensasjonssaken for oppføring av fritidsboligen hadde vi faglig råd om å redusere størrelsen til 60 m² BYA, selv om kommuneplanen åpner opp for 80 m². Vi pekte på presedensvirkninger, hensynet til natur og landskap og silhuettvirkninger. Det søkes nå om et bebygd areal på 84,2 m². Kommunen må nøye vurdere virkningen denne økningen kan få med tanke på landskapsvirkningen og presedens.

Fylkesmannen er enig i kommunens vurdering når det kommer til terrassen nærmest fritidsboligen, terrengendring og murer ved parkering og mur oppført i østre grensegang til og på eiendom 110/5. Terrassen i tre foran fritidsboligen bidrar til gode utearealer, og mur og terrengendringen ligger bak fritidsboligen og vil ikke komme i konflikt med strandsoneinteressene.

*Fylkesmannen **fraråder** de resterende tiltakene. Disse gir samlet sett et betydelig inngrep i et område hvor det i utgangspunktet er et dobbelt byggeforbud (LNF og pbl. § 1-8). Dette fører til en økt privatisering i et relativt uberørt område hvor hensynet til allmennhetens interesser skal vektlegges med styrke. Tiltakene kan også gi uheldige presedensvirkninger.*

Dispensasjoner

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

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.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

Godkjenning av de ulovlig oppførte tiltakene er avhengig av dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen i plan og bygningsloven, fra LNF- formålet i kommuneplanen og fra kommuneplanens maks arealgrense for fritidsbolig i uregulert område i strandsonen. Det søkes om dispensasjon for disse forholdene.

Da fritidseiendommen i sin helhet ligger innenfor 100 meters beltet langs sjø, anses alle utførte tiltak som søknadspliktige i henhold til § 1-8 i pbl, og det søkes herved om dispensasjon for alle.

Den godkjente fritidsboligen er etablert på en tomt som i utgangspunktet bestod av bratte svaberg ned mot sjøen med et flattere parti helt i nord hvor hytta ble plassert så hensynsfullt som mulig i forhold til landskap og sikt fra sjøen. Det var allerede etablert en enkel landbruksvei frem til eiendommen og en adkomst over svabergene ned til båtfeste med en brygge av natur stein utfyllt i sjøen. Tiltakene som er utført uten søknad i ettertid er av en karakter som utnytt er disse særegne kvalitetene, samtidig som de tilrettelegger for en god og fornuftig bruk av eiendommen på fritidsboligens premisser . Ut over inngjerdingen som er et resultat av landbruksdrift i form av sauebeite på naboeiendommen, kan en vanskelig se at tiltakene berører allmenhetens interesser mer enn den godkjente hytta allerede gjør . Det bør derfor kunne gis dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen slik at de ulovlig oppførte tiltakene kan godkjennes i ettertid.

I kommuneplanens arealdel pkt. 9.1 åpnes det opp for at eksisterende fritidsboliger i 100 metersbeltet mot sjø kan ha et samlet areal på inntil BYA =80m² hvor av 20m² kan være en selvstendig bygning som uthus eller anneks.

Godkjent fritidsbolig har et BYA = 63,5 m². Oppført tilbygg og frittstående takoverbygg har henholdsvis et BYA=10,2 og 10,5 m². Samlet BYA for fritidsboligen er da 84,2 m², en overskridelse på 4,2 m² av kommuneplanens begrensning.

Det søkes her ved om dispensasjon fra kommuneplanens arealbegrensning for en mindre overskridelse tilknyttet et lavt , åpent , frittliggende takoverbygg som er oppført som klimabeskyttelse og som ikke har vesentlig betydning for opplevelsen av eiendommens totale utnyttelse. Det bør derfor kunne gis dispensasjon fra kommuneplanens arealbegrensning.

Vi håper med dette at Karmøy kommune kan behandle søknaden om godkjenning av de ulovlig oppførte tiltakene med positivt utfall for tiltakshaver.

Kommunens begrunnelse for å ikke gi dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet og LNF-formål:
Hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt: I strandsonen skal det etter pb1 § 1-8 første ledd tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Disse hensynene skal ikke bli skadelidende om dispensasjon gis.

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.

Tiltak i og langs sjø skal begrenses da det er fare for bit for bit nedbygging av kystområdene i kommunen. Stadig større privatisering av strandsonen og negative inngrep i verdifulle naturverdier bør ikke kunne forsvares ved private interesser som ikke er til det beste for naturmangfold, samfunnet og fremtidige generasjoner.

Faren for en u håndterbar presedensvirkning og bit-for-bit utvikling mot et uønsket og lite bærekraftig totalresultat øker hver gang man gir dispensasjon. Det er på bakgrunn av allmenne interesser og hensyn at det er gitt bestemmelser, begrensinger og forbud, både i lov og gjennom plan, om hvilke tiltak som kan tillates hvor.

Området omsøkte tiltak er oppført på var i stor grad uberørt. Tiltakene vil i det hele ikke tjene noen allmenntillegte interesser og er følgelig kun formålsnyttig for tiltakshavers egen interesse og ønske. Tiltak i strandsonen bør være nødvendige og formålstjenlig. Dermed kan en ikke vurdere dette tiltaket til å innfri de hensyn som bestemmelsen betinger. Hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt.

Kommunen mener at vilkårene for dispensasjonen ikke er oppfylt, jf. pbl. § 19-2, og det gis derfor ikke dispensasjon.

Vurdering og konklusjon

Da det ble omsøkt oppføring av hytte på eiendommen la en frem tydelige signaler på at eiendommen bør bebygges i minst mulig grad, og at store inngrep i 100-metersbeltet ikke er en ønsket praksis. Hytten ble redusert i omfang etter tilbakemelding fra Fylkesmannen. I ettertid er det blitt bygget tilbygg, overbygg terrasser, leegger, gjerder på store deler av arealenerundt hytten, i tillegg til at en har oppført diverse «konstruksjoner», brygge og adkomst ned til/ved sjø. Da hytten ble oppført ble det ikke søkt om brygger og tiltak ved sjø, da tiltakshaver trakk dette ut av søknaden etter Fylkesmannen uttale. Det ble tydelig lagt frem den gang hytten ble bygget, at en ikke kunne påregne dispensasjon for ytterligere tiltak (veg og bryggeanlegg) som vist i søknadsunderlag den gangen- som dermed ble trukket ut av søknad.

Dermed er det med stor rimelighet å anse at dette er tiltak som tiltakshaver var klar over var søknadspliktig.

Tiltakshaver benytter seg av terminologien «gjerdeplikt» og det er i og for seg greit med et gjerde rundt eiendommen, men her er det i all hovedsak snakk om gjerder for å sikre mot beitende dyr, og en anser et enkelt flettverksgjerde som passende til det formål.

Omsøkte tiltak behandlet i dette skrivet gis derfor **ikke** dispensasjoner, og søknaden er dermed avslått.

Varighet og klageadgang

Klagefristen er tre uker

Tillatelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av parter i saken. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Det er Sektor areal og byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven §23.4.
Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegasjonsreglement, vedtaksnr.

Med hilsen

Anita Naas
saksbehandler

Runar Lunde
areal- og byggesakssjef

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Med hilsen

Anita Naas
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Anne Gunn Antonisen	Kattanakkvegen 26 A	5518	HAUGESUND
FYLKESMANNEN I ROGALAND	Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER
Rogaland fylkeskommune		4001	STAVANGER
Rune Endresen	Kattanakkvegen 26 A	5518	HAUGESUND

Vedlegg:

Situasjonsplan_000-situasjonsplan.pdf