

Karmøy kommune

Sektor areal og byggesak

Deres ref.: 20/4313-20

Vår dato: 25.01.2021

Klage på avslag på rammesøknad – Gnr. 41, bnr. 2

Det vises til vedtak i delegert saksnummer 538/20, hvor det gis avslag på rammesøknad om oppføring av fritidsbolig med kai, samt legging av ledninger i sjø og på land.

Søknaden er avhengig av dispensasjoner.

Etter kommunens vurdering vil hensynet bak bestemmelsene, det søkes dispensasjon fra, bli vesentlig satt til side og forutsetningene for dispensasjoner er dermed ikke oppfylt.

Det foreligger ingen nabomerknader til søknaden, men saken har vært fremlagt for flere berørte instanser for uttale.

I høringsutsendelse fra kommunen (se vedlegg 1), er det gjort til kjenne at kommunen vil være **positiv** til å innvilge dispensasjoner og har på bakgrunn av befaring, grundig vurdert at vilkårene for å gi dispensasjon faktisk er oppfylte. Da har kommunen også på forhånd hatt saken til intern høring hos naturforvalter og kommuneantikvar, hvorpå ingen har hatt vesentlige innvendinger mot at det gis dispensasjon.

Fiskeridirektoratet region Sør har konkludert med de ikke vil motsette seg at det gis dispensasjon for omsøkt tiltak. (se hele uttalelsen i vedlegg 2)

Rogaland fylkeskommune har heller ingen vesentlige merknader til tiltaket, utover at utførelsen må skje skånsomt. (se hele uttalelsen i vedlegg 3)

Fylkesmannen i Rogaland **fraråder** at det gis dispensasjon, og uttaler da at **presedensvirkningen** må tillegges stor vekt i saken. (se hele uttalelsen i vedlegg 4)

I etterkant av dette ble vi varslet om at søknaden ville bli avslått, men at vi kunne trekke søknaden tilbake og dermed unngå saksbehandlingsgebyr. Begrunnelsen for avslaget var da angivelig at Fylkesmannens fraråding **måtte** følges, hvorpå det påløp en rekke epostutvekslinger mellom ansvarlig søker og forvaltningssjef omkring hvor avgjørende Fylkesmannens fraråding egentlig gjaldt? Forvaltningssjefen er da enig i at det er helt og holdent opp til kommunen å avgjøre, men tilføyer at det er stor sannsynlighet for at vedtaket vil bli påklaget av FMR.

Også plankoordinator Trond Olav Fiskå ble kontaktet for å vurdere dette. Han sendte oss en tilbakemelding (se vedlegg 5) hvor han på eget initiativ supplerer saksbehandlerens vurderinger med: «... hensynet til allmenn ferdsel.» Dette er en ny vurdering fra FMR som ikke kan tillegges vekt i saken.



Det interessante er likevel henvisningen til forvaltningslovens **krav til begrunnelse**, samt en sak fra Stavanger der et avslag på dispensasjon ble opphevet i klageinstansen på grunn av mangelfull begrunnelse.

NB! Det er vesentlig å merke seg at det kun er selve dispensasjonssøknadene som her skal vurderes. Hvis dispensasjoner blir innvilget, så kan ikke rammesøknaden avslås av andre grunner. (jfr pbl § 21-4)

Dette nevnes fordi det i avslaget også er vist til manglende oppfyllelse av brannprosjektering, grensepåvisning, parkering osv. Dette er ingen avslagsbegrunnelse for rammesøknaden da dette er fysiske forhold som lar seg løse uten behov for dispensasjon, og det må derfor ses vekk fra disse opplysningene i denne klagebehandlingen. Dessuten er påstanden om at tiltaket krysser usikker eiendomsgrense feil, noe som kan dokumenteres.

Saksbehandlingsfeil/mangelfull begrunnelse

Kommunen har tidligere vurdert og begrunnet at hensynet bak bestemmelsene ikke er satt vesentlig til side, samt at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempen. Vurderingene bygger blant annet både på befaring og konkrete vurderinger i forhold til **allmenn ferdsel** og **presedens**.

Det uttales blant annet at: «...man kan sette vilkår/bestemmelse i vedtaket om at utearealene ikke blir avstengt, for å sikre at allmenheten får tilgang til sjø for de gjenstående ubebygde eiendommene.»

Disse 3 gjenværende parsellene/eiendommene, hvor presedens **faktisk** sett kan påberopes, ligger alle innenfor det samme området avsatt til utbyggingsformål som omsøkte tiltak. Det kan derfor ikke argumenteres med at strandsonen blir nedbygd bit for bit. Hensynet bak bestemmelsene i § 1 – 8 er jo å sikre allmennhetens tilgang til sjø, noe som best ivaretas i utformingen av kommuneplanens arealdel, hvor viktige og lett tilgjengelige strandsoner kan bli **skjermet** mot nedbygging. Det er slike arealer som har *store rekreasjon og friluftsverdier* - ikke allerede bebygde områder som er avsatt til *utbyggingsformål* i kommuneplanen.

Presedens vil i denne saken uansett kun ha svært begrenset aktualitet/omfang, jfr. over, og bør kunne være akseptabelt, gitt at områdets stedlige karakter videreføres og at utførelsen er skånsom. Dette er tross alt forhold det går an å sette vilkår for, og som også vil måtte gjelde i presedenssaker. Men å kalle dette for *uheldig presedens* er vi sterkt uenig i. Dette er for oss et spørsmål om å unngå en kostbar prosess med detaljregulering, og et antatt høyt konfliktnivå internt blant berørte parter.

Det at kommunen helst ser at området blir regulert, er en god tanke, og har sikkert mye for seg. Men for de direkte berørte innebærer dette blant annet et krav om byrdefordeling. Dette har vi gjort rede for overfor saksbehandler, at er svært vanskelig å få gjort avtale om. Vi ser det altså som uforholdsmessig å skulle detaljregulere et nesten fullt ut bebyggt areal avsatt til utbyggingsformål helt alene, og i tillegg løse eventuelle rekkefølgekrav og interne uenigheter omkring arealbruk osv.

For at kommunen skal omgjøre tidligere vurderinger, så må vel dette bygge på **nye** opplysninger som ikke tidligere er blitt innsendt? Kommunen viser nå plutselig til at tiltaket krever større inngrep, sikring av allmenne interesser, sikre utnyttelse av arealet, helheten mm. Hva bygger kommunen disse opplysningene på? De har mottatt både situasjonskart og tegninger som bør være tilstrekkelige til å vurdere tiltaket svært



godt. Særlig fordi en også har vært på en befaring og kan vurdere opplysningene direkte i felt. Kommunen skriver nå i ettertid, at *eiendommen ikke er tilrettelagt for tiltaket som omsøkes*, og at *det er uklart hvordan ledningene vil plasseres* (?) Dette er jo direkte feil, og kommunen har ved flere anledninger **blitt invitert** til befaring sammen med tiltakshaver for helt konkret å vise tiltakets fysiske plassering, uten at dette er blitt imøtekommet.

Vi kan derfor ikke se at kommunen har gjort nye konkrete og saklige vurderinger som understøtter sin omgjøring av tidligere innstilling, og påklager derfor vedtaket.

Det er fortsatt vårt klare inntrykk, at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, gjennom at den påståtte presedensvirkningen ikke vil ha betydning for andre enn 3 stk. tilliggende parseller, og dermed meget begrenset omfang. Derneft at allmennheten allerede er sikret tilgang til sjø i umiddelbar nærhet hvor rekreasjonsverdiene er langt større og viktigere enn i dette utbyggingsområdet.

Vi registrerer dessuten at kommunen er enig med ansvarlig søker i mange av vurderingene i søknaden vår. Også i avslaget, gir kommunen uttrykk for at *det ubebygde området kan tilslutte seg det bebygde arealet og danne en helhet*. Det angis også som fordel at områder vist som byggeområder i plan bebygges for å dempe presset på arealer avsatt til annen bruk.

Fordelene ved å gi dispensasjon må dermed anses å være klart større enn ulempene.

En er kjent med at ingen har krav på dispensasjon, men i dette tilfellet kan en med tydelighet vise at vilkårene for å kunne gi dispensasjon er oppfylt.

Med vennlig hilsen

John Helge Kaaløy

Ansvarlig søker

Vedlegg:

1. Høringsutsendelse fra kommunen
2. Uttale fra Fiskeridirektoratet
3. Uttale fra Rogaland fylkeskommune
4. Uttale fra Fylkesmannen i Rogaland
5. e-post fra plankoordinator FMR

