



Sektor areal og byggesak

Dato: 21.05.2021

Dokumentnummer: 20/5377-6

Deres referanse:

Saksbehandler: Birthe Smistad

Eskild Kvala AS
Postboks 155
4291 KOPERVIK

Vedtak om avslag - Søknad om dispensasjon - gnr. 110 bnr. 82 - Rossavikvegen 120

Tiltak:	Søknad om dispensasjon	
Byggested:	110/82	Rossavikvegen 120
Tiltakshaver:	Helga Oddbjørg Stakkestad	
Ansvarlig søker:	Eskild Kvala AS	

Vedtak

Søknad om dispensasjon fra plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 1-8 vedrørende byggeforbud i strandsonen og § 11-6 vedrørende rettsvirkning av kommuneplanens arealdel, herunder avsatt formål til landbruk, natur og friluft (LNF), avslås i medhold av pbl. § 19-2.

Saksopplysninger

Søknaden gjelder bruksendring av eksisterende bygning, fra naust til fritidsbolig.

- Tiltaket er i strid med pbl. § 1-8 og 11-6.
- Søkers begrunnelse: «Søknaden vil i første omgang være en prinsipp søknad for å få avklart dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen og avsatt formål i kommuneplanen til landbruk, natur og friluft. Fullstendig søknad om bruksendring, etter plan- og bygningslovens § 20-3, vil bli inngitt etter at dispensasjonsspørsmålet er avklart.

Søknaden er en følge av at eier har mottatt brev fra Karmøy kommune hvor det er registrert et ulovlig forhold på eiendommen, datert 23.04.20 – Sak. 20/2649. Det er satt frist til 15.05.20 for å uttale seg og uttale ble sendt fra Margareth Stakkestad den 10.05.20 på vegne av hjemmelshaver. Det er satt frist til 01.07.20 for å søke om å få forholdene godkjent, og det er slik søknad som nå inngis.

Uttalen som er sendt inn i saken gir en god beskrivelse av historien til eiendommen og hvordan bygningen har fått mer og mer endret bruk i takt med tiden, hvor generasjonsskifte og endrede behov har ført til at bygningen ikke lenger fremstår slik den opprinnelig ble oppført. Det opplyses at det har vært dialog med Karmøy kommune om disse endringene. Uttalen legges ved i sin helhet.

Eiendommen ligger helt sør på Austneshalvøya, i Rossavik, og har et areal på ca. 12,4daa. Det er spredt bebyggelse i området med både fritidsboliger, boliger og naustbebyggelse. De fleste av disse ligger i strandsonen med varierende avstand til sjø. Hele Austneshalvøya har inntil nylig vært lagt ut som område for Industri/Lager/Kontor og ble først ved rullering av kommuneplanen i 2015 endret til LNF-område. Hensyn til strandsonen har altså tidligere blitt tilsidesatt til fordel for utbyggingsformål mot industri og næring.

De som eier eiendommer på Austneshalvøya har måtte forholde seg til at dette har vært et tiltenkt industriområde gjennom mange år hvor både bruk, utvikling og gjennomført tiltak har vært med utgangspunkt i dette. Det vil av den grunn også være naturlig at eier i sin tidligere dialog med Karmøy

kommune vedrørende bruk av bygningen, og eventuell søknadsplikt, har fått svar ut fra at realformålet var et byggeområde for utbygging/industri og at strandsonen også har vært vurdert med det som grunnlag. Selv om fritidsformål også er i strid med industriformål har man et helt annet utgangspunkt sammenlignet med LNF-område.

Både eiere og kommunen har forholdt seg til dette grunnlaget i sine vurderinger, saksbehandling og dialog vedrørende ulike tiltak på Austneshalvøya og dette må legges til grunn i vurderingen av denne saken.

Eier er svært tydelig på at de aldri har hatt intensjon om å ta seg til rette og har hatt dialog med kommunen om de endringer som er gjort. Det har ikke blitt gjort endringer av bygningen siden tidlig på 2000-tallet, foruten vanlig vedlikehold, og det fremstår derfor som svært urimelig at eier nå skal bli skadelidende for at formålet er endret i nyere tid og at eksisterende bygning nå blir ansett som et ulovlig forhold.

Bygningen står på fjell, som går relativt bratt ned til sjøen, og er plassert ca. 2 meter over sjølinjen. Bygningen har derfor aldri fungert som et typisk naust, men hatt mer funksjon som redskapshus/ anneks i tilknytningen til virksomheten som var på eiendommen i den tiden.

Omsøkt bygning er av beskjeden størrelse og har totalhøyde under 5 meter. Som beskrevet i uttalen til saken er bygningen satt sammen av to bygg som er tilpasset hverandre og som fremstår som dempet. Ytterkledningen er av villmarkspanel som er beiset mørk brun, med mørk omramming rundt vinduer og dører. Taktekkingen er en kombinasjon av svarte takpanner og svarte metallplater. Det er lite vindusflater mot sjø som kan føre til refleks som igjen kan påvirke båtlivet. Det er ikke gjort endringer eller inngrep i terrenget og fjellet ligger urørt rundt bygningen og ned til sjøen. Foruten terrasse som ligger langs fasaden er det ikke gjort tiltak på sjøsiden av bygningen. Terrassen er delvis ført opp på søyler grunnet bratt terreng ned til sjøen.

Det går turveg/ sti over eiendommen og videre rundt fjellet mot vest. Turvegen følger eksisterende kjøreveg ned til sjøen og går videre som sti nord-vest for bygningen. Eier har i alle år vedlikeholdt og tilrettelagt for turvegen og har selv glede av denne. Allmenheten har med andre ord god tilgang til området og verken bygningen eller bruken begrenser på noen måte muligheten for å bevege seg eller oppholde seg i strandsonen.

Man legger til grunn at omsøkt bruk ikke er «ny» og at hele eiendommen har vært i aktiv bruk siden tidlig 1900-tallet. Naboeiendommen, som omsøkt eiendom er skilt ut fra, er fortsatt i bruk og eies av familien til hjemmelshaver. Her er det oppført enebolig, garasjebygg og driftsbygning. Allmenhetens tilgang til strandsonen vil først og fremst gå gjennom gårdstunet til denne eiendommen og ikke være begrenset av omsøkt bygning.

En bruksendring vil i denne saken i stor grad være en formalitet og endrer ingen faktiske forhold, verken av hensyn til strandsonen eller bruken av området som friluftsområde. Strandsonen har i dette området blitt privatisert siden starten på 1900-tallet og har fremstått som den gjør i dag i mange år. Naboeiendommen består av enebolig og flere garasje- og driftsbygninger, som samtlige er i aktivt bruk. Omsøkt bruksendring vil i så måte være av svært liten betydning og vil ikke føre til økt privatiserende effekt.

Omsøkt dispensasjon vil være en følge av at området har fått endret formål i kommuneplanen mange år etter at bygningene er oppført. Innskjerping av regelverket, spesielt hensynet til strandsonen, er skjedd i senere tid og var mindre aktuelt når området var lagt ut til industri/ næring. Endret bruk har skjedd gradvis, før området ble endret til LNF-område, og er gjort i tråd med tilbakemeldinger som er gitt fra kommunen i løpet av denne tiden.

Etter en helhetlig vurdering vil fordelene med dispensasjon være større enn ulempene og vilkår i plan- og bygningslovens § 19-2 vil være ivaretatt.»

Lovgrunnlag

Plan- og bygningsloven.

Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplan
- Planformål: LNF

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med reglene i pbl § 21-3. Det er ikke registrert merknader i saken.

Vurdering

Etter pbl § 19-2 (2) skal ikke gis dispensasjon:

- Dersom hensynene bak bestemmelsen det blir dispensert fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.
- Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Begge vilkårene må være oppfylt for at kommunen kan gi dispensasjon.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt: I strandsonen skal det etter pbl § 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.

Det samme gjør seg for så vidt gjeldende for områder avsatt til LNF. 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.)

Omsøkt tiltak vil, uavhengig av naboeiendommen og dennes bruk, føre til økt privatisering. Kommunen er innforstått med at området er endret til LNF og at strandsonen har fått økt vern i senere tid. Dette er det derimot en tanke bak og man ønsker at området skal ha en annen rolle enn tidligere. Ved å bruke endre naust til fritidsbolig risikerer man å miste allmennhetens tilgang til naturområder, og dette blir særlig sentralt når det er i strandsonen. Man mener derfor at hensynene bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt: Tiltaket strider med plan- og bygningsloven. Og dispensasjon fra disse bestemmelser er i all hovedsak unntak og ikke regelen. Det samme gjelder arealformål i kommuneplanen. Strandsonen skal vernes om og ikke bygges ned uten at særlige grunner taler til fordel for dette. I dette tilfellet vil en tilsidesette hensyn bak bestemmelsen og det vil kunne danne en uheldig presedens, som vil føre til uheldige utfordringer ved fremtidige tiltak. Kommunen er klar på at en dispensasjon her vil kunne gi presedensvirkning og en uheldig utvikling innenfor LNF- og strandsoneområder hvor hensynet til friluftsliv, natur og allmenne interesser gjør seg gjeldende med styrke.

Det er viktig å presisere at sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn ikke har avgjørende vekt, men at det er konsekvensene for miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet som står sentralt.

Området har fått endret formål på bakgrunn av en vurdering gjort i forbindelse med rullering av kommuneplan, og man kan ikke bare tilsidesette denne konkrete vurderingen på grunn av tålt bruk. Det samme gjelder i forhold til økt vern av strandsonen. Man ønsker at område skal ha større vern og man er derfor av den oppfatning at fordelene ved å gi dispensasjon i denne saken ikke er klart større enn ulempene.

Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt, jf. pbl. § 19-2, og det gis derfor ikke dispensasjon.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ. Faktura vil bli ettersendt til tiltakshaver.

3.12.2-2021 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, plan, avstandskrav, etc. som innebærer ekstern uttalelse/samtykke			
--	--	--	--

Konklusjon

Søknad om dispensasjon fra pbl. § 1-8 og 11-6 for bruksendring av naust til fritidsbolig avslås, da vilkårene for å gi dispensasjon etter pbl. § 19-2 ikke anses oppfylt. Hensynene bak kommuneplanens arealformål anses vesentlig tilsidesatt, og ulempene ved privatisering for det konkrete området og muligheten for uheldig presedens anses som store.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket innen tre uker fra du fikk dette brevet. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Det er Sektor areal og byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 671/21.

Med hilsen

Runar Lunde
areal- og byggesakssjef

Birthe Smistad
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Helga Oddbjørg Stakkestad Stakkestadvegen 219 5563 FØRRESFJORDEN

Vedlegg:

Situasjonskart

Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

Klagefrist	Klagefristen er tre uker fra den dagen du fikk dette brevet. Det er nok at klagen er sendt på e-post eller postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du opplyse om datoen for når du mottok brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få lengre klagefrist. Dette må i så fall begrunnes.
Innhold i klagen	Du må opplyse om hvilket vedtak du klager på, grunnen til at du klager, hvilke endringer du ønsker, og eventuelt andre opplysninger som kan ha noe å si for vår vurdering av klagen. Klagen må være underskrevet.
Hvem sender du klagen til?	Klagen sender du på e-post til post@karmoy.kommune.no eller i brev til Karmøy kommune, Sektor areal og byggesak, Rådhuset, postboks 167, 4291 KOPERVIK. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
Klageinstans	Statsforvalteren er klageinstans i noen saker, og kommunens formannskap eller klageutvalg, er klageinstans i andre saker. Dersom saken går til en klageinstans, vil du få konkret beskjed om hvilken instans det er.
Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning	Med noen unntak har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finner du i §§ 18 og 19 i forvaltningsloven. Har du behov for veiledning, ta kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers.
Kostnadene med klagesaken	Hvis vedtaket blir endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket større kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, f.eks. til advokathjelp. Hvis det trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekning av saksomkostninger må fremmes innen tre uker etter at det nye vedtaket ble gjort kjent for deg.
Klage til sivilombudsmannen	Hvis du mener at du er urettferdig behandlet av den offentlige forvaltningen, kan du sende inn en klage til Sivilombudsmannen. Sivilombudsmannen kan ikke endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort feil eller noe er forsømt. Dette gjelder ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd (regjeringen). Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen.