



Saksbehandler: Birthe Smistad

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
032/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	15.03.2022

Gnr. 70/64 - vedtak i klagesak - Tilbygg med WC - Ytre Eide

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 1506/21

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 15.03.2022:

Behandling:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

HTM- 032/22 Vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 1506/21

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Saksframstilling

Fakta/saksopplysninger:

I delegert sak nr. 1506/21 ble det gitt avslag på søknad om endring av gitt tillatelse for tilbygg m/WC til naust. Avslaget ble hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 jf. § 1-8, vedrørende forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen. Vedtaket ble påklaget i brev mottatt 25.11.2021.

Klagen:

I klagen fremkommer det følgende hovedpunkter:

- «Først og fremst opplever vi uttalen fra Statsforvalter og vedtaket fra kommunen til i all hovedsak å være basert på de nasjonale retningslinjene vedrørende hensyn til strandsonen.

Det er lagt vekt på de generelle problemstillingene som gjelder for tiltak i strandsonen og vi savner en mer konkret vurdering for den aktuelle saken og eiendommen.»

- «En vesentlig faktor, som ikke ser ut for å være vurdert, er at hele dette området er lagt ut som utbyggingsområde i kommuneplanen. Dette er et etablert boligområde og kommuneplanen legger altså til rette for utbygging fremfor hensyn til strandsonen. Det vil etter vår vurdering bli svært feil å vurdere dette på lik linje med eiendommer som ligger i uberørte områder, med svært spredt bebyggelse, hvor formålet ikke er utbygging og allemannsretten står sterkt. (typisk LNF- områder) I slike tilfeller vil de hensyn og

problemstillinger som pekes på i vedtaket være mer reelle og man kan ha forståelse for den strenge praksisen som føres.»

- *«Tilbygget er som nevnt svært beskjedent i størrelse og etableres på baksiden av naustet. Toalettrommet vil dermed ikke være synlig fra sjøen og vil i realiteten ikke føre til endringer for hvordan strandsonen oppleves. Det er oppført naust på naboeiendom i vest og hele området øst for eiendommen er etablert med både boliger, naust og bryggeanlegg. Området vil med andre ord allerede være privatisert.»*
- *«Hovedhensikten med vannklosettet er at brukerne av sjøområdet og naustet skal slippe å gjøre sitt fornødende ute i naturen. Rommet for vannklosett vil ikke bli låst og det vil være tilgjengelig for alle som benytter seg av sjøområdet. Dette kan vi ikke se at vil medføre en forsterking av den privatiserende effekten, tvert imot.»*

Det vises or øvrig til klagen i sin helhet.

Vurdering:

Oppføring av tilbygg m/WC til naust innenfor 100-metersbeltet langs sjøen krever dispensasjon fra pbl. § 1-8.

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 eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

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.

I klagen er det bedt om en mer konkret vurdering for omsøkt tiltak og eiendom vedrørende byggeforbudet og man mener at formål bolig tilsier en noe mer lempet tilnærming til forskjell for typisk LNF-områder.

Kommunalsjef teknisk viser til faren for presedens, og dette er vurdert konkret.

Naustet på 30 m2 er et godkjent tiltak (2018), men hvor det i tillatelsen ble stilt vilkår om at det ikke skulle installeres vann/avløp i naustet. Det er videre flere mindre naust i området og dersom man her skulle gi dispensasjon mot byggeforbud i strandsonen, og samtidig gå i mot vilkår satt i allerede gitt tillatelse, vil dette være svært uheldig og skape uholdbare situasjoner. Dette ville ført til utvidet bruk utover funksjon naust og helt klart skape presedens både for nærområdet, men også generelt i strandsonen. Kommuneplanen angir området som bolig, et område som er mer åpent for utbygging enn LNF-område. Men formål bolig vil ikke helt tilsidesette byggeforbudet og det må vurderes konkret opp i mot § 1-8 og vilkårene for å gi dispensasjon.

I klagen vises det også til at den privatiserende effekten ikke vil forsterkes da tilbygget oppføres bak naustet, i tillegg til at WC vil være ulåst og tilgjengelig for alle.

Kommunalsjef teknisk vil i forhold til denne anførselen påpeke at Statsforvalteren sin uttale skal vektlegges jf. pbl. § 19-2. Her står det at nasjonale og/eller regionale interesser ikke skal vesentlig

tilsidesettes, og det er Statsforvalteren som skal ivareta disse hensynene. Allerede under behandling av oppføring naust gav Statsforvalteren uttrykk for at slik tillatelse ikke bør gis, og vilkår om at det ikke skulle legges inn vann og avløp ble tatt inn for å imøtekomme og begrense privatiseringen. Om dette nå likevel skal tillates er det klart at privatiseringen vil øke, samtidig som det vil være svært uheldig å gå imot tidligere satte vilkår og ytterligere gå imot Statsforvalteren sin vurdering. Selv om WC ikke vil være låst vil den psykiske sperren være der, området vil virke privatisert. Naustet vil ikke lenger bare være et naust og dette vil helt klart forsterke privatiseringen.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som skulle tilsi at vedtak i delegert sak nr. 1506/21 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 70, bnr. 64 - Revidert tegninger

Tegninger - Fasade Sør og Øst

Tegninger - Plan og snitt

Avslag - tilbygg med wc - gnr. 70, bnr. 64 - Eide

Gnr. 70, bnr. 64 - Vedrørende WC i naust

Gnr. 70, bnr. 64 - ber om behandling, WC i naust

Gnr. 70, bnr. 64 - Uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland

Gnr. 70, bnr. 64 - Søknad om endring av tillatelse

Situasjonskart

Ny plan og snitt tegning

Fasadetegninger - Nord og Vest

Fasadetegninger - Sør og Øst

Gnr. 70, bnr. 64 - Klage på vedtak