



Karmøy kommune
Postboks 167
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler

Silje Nakken, 51568948

Uttale - Søknad om bruksendring fritidsbolig til enebolig på eiendom 117/30 Karmøy

Vi viser til brev datert 04.01.2022

Bakgrunn

Saken gjelder søknad om bruksendring fra fritidseiendom til enebolig på eiendom 117/30, i Karmøy kommune. Området er uregulert og avsatt til LNF-område for spredt fritidsbebyggelse i kommuneplanen. Boligen ligger også innenfor 100-metersbeltet langs sjø, og krever dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8. Det er også søkt dispensasjon fra TEK-krav.

Vår vurdering

Etter plan- og bygningsloven § 1-8 skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i 100-metersbeltet langs sjø. Jamfør Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, ligger Karmøy i sone 2. Her skal som hovedregel byggeforbudet praktiseres strengt, og dispensasjoner skal unngås i sentrale områder der presset på arealene er stort. Omsøkte tiltak ligger også i et område som er avsatt til LNF – formål for spredt fritidsbebyggelse. Her er det et generelt bygge- og deleforbud unntatt nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilnyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Jamfør kommuneplan pkt.5.16 vil en bruksendring være mulig dersom gitte vilkår blir møtt; at det er kjørbare adkomst, tilfredsstillende parkeringsmuligheter og nærhet til skole. I oversendelsen påpekes det at disse vilkårene blir møtt, men det må noteres at det hadde vært gunstig dersom det forelå utfyllende dokumentasjon på dette. Etter flyfoto fremkommer det at dette er tilfellet. Likevel er det andre sentrale faktorer i saken som man må vurdere i forhold til hvorvidt det kan gis dispensasjon for bruksendring.

En bruksendring fra fritidsbolig til enebolig vil kunne medføre en noe økt privatisering i området ettersom bruken av en enebolig normalt er mer intensiv/permanent enn for en fritidsbolig. Det vil



også vil kunne føre til økte konsekvenser for hensynene bak LNF-formålet ved at bruken av området slik intensifieres ved at det etableres som helårsbolig. Presset på området vil med andre ord bli større, og vil kunne medføre mer ulemper for området. Økt fare for drifts- eller miljømessige ulemper for landbruksdrift er også et moment i den vurderingen ettersom den aktuelle fritidsboligen ligger i tilknytning til et aktivt jordbruksområde.

Etter føringer i kommuneplanen skal fritidsboliger ha en maks BYA på 80 m², mens maks BYA til helårsboliger er 200 m². En bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig kan derfor åpne opp for en større BYA. En økning i BYA vil i dette tilfellet være uheldig i et område hvor strandsoneinteressene skal ha prioritet. Videre bør oppføring av bolig konsentreres til områder som er avsatt til formålet i kommuneplanen. Ved å godkjenne slike bruksendringer fra fritids- til boligformål gjennom enkeltsaker, vil det oppstå spredte boligeiendommer uten tilknytning til en mer overordnet vurdering av hvor boligeiendommene i kommunen bør etableres. Selv om de uheldige konsekvensene ved bruksendring i en slik enkeltsak er små, kan slike bruksendringer over tid komme i konflikt med overordnede føringer om en samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. I dette ligger det også en vurdering av at dispensasjon til bruksendring av den aktuelle fritidsboligen også kan føre til betydelig presedens for tilsvarende saker.

Basert på overnevnte vurderinger, **fraråder** Statsforvalteren at det gis dispensasjon.

Vi ber om å få tilsendt endelig vedtak.

Med hilsen

Trond Olav Fiskå
seniorrådgiver

Tina Eltervåg
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Rogaland fylkeskommune Postboks 130 4001 Stavanger