



KARMØY KOMMUNE

Holon Haugesund AS
Atle Strønstad
Postboks 426

5501 HAUGESUND

Dato: 24.02.2022

Dokumentnummer: 21/11264-11

Deres referanse:

Saksbehandler: Birthe Smistad

Avslag - Bruksendring av eksisterende fritidsbolig - gnr. 117 bnr. 30 - Skrevegen 400A

Adresse Skrevegen 400A	Gårdsnr. 117	Bruksnr. 30	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Holon Haugesund AS Postboks 426 5501 HAUGESUND	Tiltakshaver Erlend Aalmo Strønstad Helgesens Gate 82 E 0563 OSLO			
Type tiltak/bygning				
Bruksendring / fritidsbolig				

Vedtak

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 19-2 jf. § 1-8 og § 11-6.

Søknaden gjelder bruksendring av fritidsbolig til enebolig.

Søknaden er avhengig av dispensasjon fra pbl. fra §§ 1-8 og 11-6, hhv. byggeforbud i strandsonen og formål LNF. Det er også søkt dispensasjon fra pbl. § 31-2, men dette er en unntaksbestemmelse og vurdering knyttet til unntak fra TEK vil ikke bli gjort så lenge søknad om bruksendring blir avslått.

Det foreligger ikke merknader til søknaden.

Dette er en større fritidseiendom i område avsatt til LNF i kommuneplanen, den ligger i tillegg helt ned mot sjøen og bør i tilfelle reguleres for å ivareta allmenne interesser og for å sikre tilfredsstillende infrastruktur.

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

Opplysninger om byggesaken

Arealplan

Kommuneplan : LNF
Grad av utnyttelse : Hytter med BYA på 80 m² og naust med BYA 30 m²
Gesimshøyde : 6 m

Tekniske anlegg

Utslipp : Privat avløpsanlegg
Vann : Offentlig vannverk
Atkomst : Ingen endring

I søknad:**Fritidsbolig**

Bebygd grunnflate : 80 m²

Avstand

Nabogrense : 25 m

Veimidte : > 50 m til fylkesvei

Tiltakets konsekvenser for naturmangfoldet og miljømessige konsekvenser

Tiltaket plasseres på areal som har vært til dels bebygd og til dels opparbeidet. Tiltaket vil ikke berøre særlige naturinteresser. Det vurderes at tiltaket ikke vil medføre negative miljømessige konsekvenser.

Uttalelser fra andre myndigheter og sektorer

Statsforvalteren i Rogaland har hatt saken til uttale:

«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 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.»

Rogaland Fylkeskommune har hatt saken til uttale, men det er ikke kommet noen merknader innen fristen.

Kommunens landbruksavdeling har hatt saken til uttale:

«Gnr. 117, bnr. 30 er i dag en fritidseiendom i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-formål. I kommunens LNF-kartlegging ligger eiendommen i et viktig jordbruksområde.

Eiendommen som i dag er en fritidseiendom, har adkomst via vei over gnr. 117, bnr. 1. Veien går gjennom tunet og over jordbruksarealet på landbrukseiendommen. Landbrukseiendom blir i dag drevet av aktivt nabobruk.

Bruksendring fra fritidsbolig til enebolig vil øke bruken av eiendommen og øke belastningen på tilkomsten via gnr. 117, bnr. 1.

Økt bruk og fast bosetting på eiendommen vil gi et større potensiale for konflikter mellom landbruksinteressene og boligeiendommen i et område det landbruket skal ha fortrinn. Støy fra landbruksmaskiner til litt ukurante tider, lukt fra husdyr og husdyrgjødselhåndtering og lignende vil være noe som en da må forholde seg til på daglig basis.

Det er ikke ønskelig ut fra en landbruksfaglig vurdering at det tillates bruksendring fra fritidsbolig til enebolig på gnr. 117, bnr. 30.»

Dispensasjoner

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven §§ 1-8 og 11-6 og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

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:

Pbl. § 1-8

«Fritidsboligen ligger innenfor 100 metersbeltet i strandsonen og det søkes om dispensasjon fra plan- og bygningslovens byggeforbud da tiltaket ikke endrer på forholdet til sjøen.»

Formål LNF

«Søknad om bruksendring gjelder eksisterende fritidsbolig som er plassert i et LNF område med spredt fritidsbebyggelse. En bruksendring til bolig vil ikke medføre andre endringer som kommer ytterligere i konflikt med kommuneplanens arealformål.»

Kommunens begrunnelse for å ikke gi dispensasjon fra pbl. § 1-8 og 11-6:

Hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt:

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.

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.)

Eiendommen er en bebygd fritidsboligeiendom i 100-metersbeltet langs sjø. Omsøkte tiltak gjelder bruksendring i form av påbygg og tilbygg. Inngrep i landskapet er minimal og BYA for fritidsboligen er innenfor bestemmelsene i kommuneplanen. Fritidsboligen ligger i en avstand på ca. 35 meter fra sjøen med et grøntareal mellom eiendommen og strandlinjen. Omsøkt bruksendring vil føre til en helt annen bruk av eiendommen, i tillegg til muligheten for ytterligere utbygging da angitt BYA i kommuneplan øker fra 80 m² til 200 m². Dette vil bidra til å svekke strandsoneinteressene samtidig som en mer hyppig bruk av boligen vil føre til økt privatisering. Og selv om omsøkt tiltak oppfyller kriterier satt i kommuneplan pkt. 5.16 så er dette en «kan» bestemmelse og kommunen mener at plassering av helårsbolig på eiendommen vil være svært uheldig. Eiendommen ligger i et viktig jordbruksområde og bruksendring til helårsbolig vil gi større potensiale for konflikt mellom landbruksinteresser og boligeiendommen. Atkomst til eiendommen er videre gjennom tunet til et aktivt landbruk. Samlet vil en dispensasjon her vesentlig tilsidesette både hensyn til strandsonen og hensyn bak område LNF.

Fordelene ved å gi dispensasjon er ikke klart større enn ulempene:

Ulempene ved dispensasjon fra byggeforbudet i 100 metersbeltet etter pbl. § 1-8 er i hovedsak privatisering, presedens og negativ innvirkning på natur. Og for et område avsatt til LNF vil en dispensasjon klart svekke landbruket i et område hvor landbruket skal ha fortrinn. Omsøkt tiltak vil helt klart føre til økt privatisering og hyppigere bruk samtidig som dette vil få svært negative konsekvenser for landbruket. Videre vil faren for presedens være betydelig i et område hvor det i dag er spredt fritidsbebyggelse.

Fordelene er, for tiltakshaver, å få en oppgradert og hensiktsmessig løsning på boligen. Dette er likevel ikke noe som kommunene kan legge for stor vekt på.

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

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
3.12.2-2021 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, plan, avstandskrav, etc. som innebærer ekstern uttalelse/samtykke	11100	2	22200
3.13.2-2021 - Bruksendring hel boenhet, større bygg/ næringsbygg – gjelder ikke ved totalombygging. Da benyttes punktene som for nybygg § 20-3	8000	1	8000
Totalt gebyr å betale			30200

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

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.

Sektor areal og byggesak har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 339/22.

Med hilsen

Runar Lunde
areal- og byggesakssjef

Birthe Smistad
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Erlend Aalmo Strønstad

Helgesens Gate 82 E

0563

OSLO

Vedlegg:

Situasjonsplan

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.