

Karmøy kommune
Rådhuset
4250 Kopervik

21.03.2022

Torggata 10
5525 Haugesund

+47 52 70 79 70
haugesund@holon.no

117/30 Skrevegen 400A

Klage på vedtak i sak 21/11264-11

Det vises til Karmøy kommunes avslag på søknad om bruksendring fra fritidsbolig til enebolig for eksisterende, godkjent fritidsbolig på eiendommen, mottatt 28.02.2022. Det gjøres oppmerksom på at søknaden ikke omfatter noen tilbygg eller påbygg. Disse er godkjent og gjennomført i 2009.

På vegne av tiltakshaverne klages det herved på vedtaket.

Bakgrunn for søknaden

Bakgrunnen for søknaden er de fire eiernes ønske om å tilrettelegge for en hensiktsmessig fremtidig forvaltning av eiendommen hvor de deler på bruk, drift og vedlikehold. Tre av eierne har stiftet familie og minst to er, og vil i fremtiden være bosatt utenbys/utenlands. For disse vil eiendommen fungere som en bolig nr. 2.

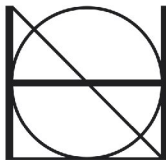
Med hytte og anneks på til sammen 80m² BYA, har eiendommen allerede maks utnyttelse i henhold til kommuneplanens bestemmelse. Selv om hovedhuset er godt utnyttet og satt i god teknisk og funksjonell stand gjennom en omfattende opprustning i 2009, vil det være en klar arealknapphet sett i sammenheng med den forventede fremtidige bruken. Annekset som er et enkelt bygg i en etasje og i dårlig teknisk forfatning, kan ha et potensiale til å dekke noe av arealbehovet. Det vil imidlertid forutsette at bygningen kan rives og erstattes med et nybygg som gir en bedre total arealutnyttelse innenfor de gitte begrensningene i kommuneplanen.

Naustanlegg og kai ble opprustet og utvidet i 2016, og ble tildelt Karmøy kommunes byggeskikkpris for 2021.

I henhold til kommuneplanens bestemmelse 5.16 for eksisterende fritidsboliger som ligger i områder som ikke er regulert til formålet, kan disse omdisponeres til helårsboliger under forutsetning av at det kan etableres kjørbar adkomst, parkeringsplass i henhold til kommunal norm og avløpsanlegg som tilfredsstiller kommunens krav. I tillegg kommer krav om maks avstand til barne- eller ungdomsskole på 4 km.

Da omsøkt eiendom tilfredsstiller alle disse betingelsene, ønsket tiltakshaver å søke om bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig og ettrinns søknad ble sendt inn 17.11.2021

Kommuneplanens arealbegrensning for enebolig i LNF-område i strandsonen er 200m² BYA. Eierne har ingen ambisjoner om å utvide eksisterende bygningsmasse opp mot maks utnyttelse for enebolig, men ønsker seg noe



mer fleksibilitet enn det som bestemmelsene for fritidsbolig gir. Det vil si å kunne utvide annekset med 10-15 m² BYA og ha mulighet til å bygge en fremtidig garasje.

Kommunens saksbehandling

Fra kommunens saksfremstilling er følgende momenter hentet:

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 oversendelse til Statsforvalteren:

Karmøy kommune oversendte søknaden til Statsforvalteren i Rogaland for uttale 04.01.2022. I oversendelsesbrevet stilte kommunen seg positiv til å gi bruksendring med nødvendige dispensasjoner. I brevet heter det:

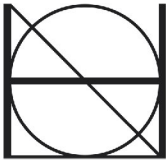
Kommunens begrunnelse for å gi dispensasjon

Hensynet bak bestemmelsen er ikke 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 allerede privatisert og bebygd fritidsboligeiendom i 100 metersbeltet langs sjø. Omsøkte tiltak gjelder kun bruksendring i form av påbygg og tilbygg. Det er ikke tale om et nybygg i strandsonen, og **inngrep i landskapet er dermed minimal**. Utnyttelsesgrad er innenfor bestemmelsene i kommuneplanen. Fritidsboligen ligger i en avstand på ca. 35 meter fra sjøen med et grøntareal mellom eiendommen og strandlinjen. Det er ingen*



friluftsjnteresser som går tapt som følge av omsøkt tiltak, og tilgangen til og ferdsel i strandsonen vil være uendret. Hensynet bak bestemmelsene anses ikke vesentlig tilsidesatt.

Fordelene ved å gi dispensasjon er 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.

Omsøkt tiltak vil i svært liten grad påvirke naturen ytterligere ettersom det er tale om bruksendring. Omsøkt tiltak anses ikke å gi noen større privatiserende virkning av strandlinjen enn hva eiendommen har i dag.

Adkomst, ferdsel til sjø og friluftsområder endres ikke som følge av tiltaket, ikke mer enn økt bruk av området.

Ulempene ved presedens vurderes videre som små ettersom det er tale om mindre tiltak på eksisterende fritidsbolig og allerede opparbeidet areal. Dette vil i liten grad danne presedens for generelle tiltak/nye bygg i strandsonen. Bruksendringen er vurdert konkret, kommuneplanen åpner for bruksendring av eksisterende fritidsboliger beliggende i områder som ikke er regulert til formålet til helårsbolig under ulike forutsetninger. Omsøkt tiltak følger disse forutsetningene.

Fordelene er, for tiltakshaver, å få en oppgradert og hensiktsmessig løsning på boligen. Kommuneplanen åpner som nevnt opp for slik bruksendring og i realiteten vil ikke omsøkt tiltak endre særlig på dagens situasjon. Kommunen mener med dette at fordelene ved å gi dispensasjon er større enn ulempene.

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

Uttalelse fra Statsforvalteren.

Statsforvalteren i Rogaland fraråder imidlertid i sin uttale av 27.01.2022 at det gis dispensasjon basert på overordnede og generelle vurderinger av forhold knyttet til allmenne interesser i 100-metersbeltet langs sjø, generelt bygge- og deleforbud i LNF område, økt fare for drifts- eller miljømessige ulemper for landbruksdrift, samt overordnede føringer for en samordnet bolig, areal- og transportplanlegging.

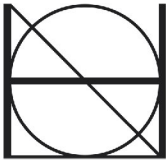
Kommunens avslag.

Etter at Statsforvalterens uttale forelå, snudde kommunen på helen og gjorde følgende vedtak i saken:

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 strandsoninteressene 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.**

Fordeelene 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.

Fordeelene 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.

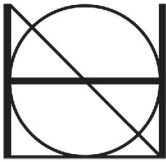
Kommunen mener at vilkårene for dispensasjonen ikke er oppfylt, jf. pbl. § 19-2, og det gis derfor ikke dispensasjon.

Klagen

For det første mener tiltakshaver at kommunens saksbehandling hvor en på samme grunnlag kommer frem til to vidt forskjellige konklusjoner for søknaden, dokumenterer at vedtaket skjer på en overordnet vurdering av spørsmålet om dispensasjon, og ikke konkret for omsøkt tiltak.

Videre mener tiltakshaver at det i vurderingen om det skal gis dispensasjon, må redegjøres konkret for hvilke landbruks- eller friluftsinnteresser som denne eiendommen representerer. Dette må kommunen gjøre for å kunne gjennomføre den vurderingen som plan og bygningsloven § 19-2 beskriver.

Av § 19-2 fremgår det at det skal gjøres en avveining av fordeler og ulemper ved tiltaket, og det må vurderes om hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.



Slik en ser det er det umulig å gjennomføre denne vurderingen uten å kvalifisere landbruks- og friluftsinnteressene på eiendommen. Vurderingen kan ikke gjøres helt generelt og fristilt fra hvordan denne konkrete eiendommen er, og hvordan tiltaket påvirker de hensynene bestemmelsene det skal dispenseres fra, skal ivaretas.

Bruken av eiendommen

Kommunen hevder i sitt avslag at omsøkt bruksendring vil føre til en **helt** annen bruk av eiendommen enn i dag.

En vurdering eierne mener bygger på en generell antakelse og ikke på det faktum at det er et sameie bestående av 4 brødre i etableringsfasen, delvis bosatt utenbys, som er dimensjoneringskriteriet for brukshyppigheten, uavhengig av om det er en hytteeiendom eller en helårsbolig. Etter eiernes vurdering utgjør dette kun marginale forskjeller i bruk.

Friluftsinnteresser og privatisering

Videre hevdes det i avslaget at en bruksendring med mulighet for ytterligere utbygging, vil svekke strandsoneinteressene samtidig som en hyppigere bruk av boligen vil føre til **økt** privatisering.

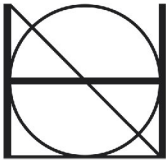
Fritidseiendommen har i stor grad vært opparbeidet som privat hage med privat kai og naustanlegg siden den ble bebygd på 1930-tallet. Strandsonen er kun tilgjengelig for allmennheten fra strandsonen på naboeiendommene hvor det er åpent for fri ferdsel. All ferdsel fra veiadkomst og øvre del av eiendommen til kai og naust skjer gjennom privat, opparbeidet hage hvor allmennheten i prinsippet ikke har adgang. Dette arealet er å regne som innmark etter friluftsløven § 1a hvor allemannsretten etter § 2 ikke gjelder. Privatiseringen av dette arealet skjedde igjennom den arealbruken som kommunen alt har godkjent for eiendommen, og tiltakshaver kan vanskelig se at eiendommens strandsone kan bli mer privatisert enn den allerede er, selv med en mindre utvidelse av det bebygd arealet. I den grad disse hensynene er vesentlige, var de det i forbindelse med at tomten opprinnelig ble bebygd, ikke ved det omsøkte tiltaket.

Konflikt med landbruksinteresser

Ifølge kommunen vil omsøkt bruksendring ha **svært** negative konsekvenser for landbruket med et **stort** potensiale for konflikt mellom landbruksinteresser og boligeiendom.

Verken bonde eller hytteeiere kjenner seg igjen i denne beskrivelsen av en fremtidig situasjon som jo må ha sitt utspring i dagens virkelighet. Da omsøkt eiendom ble skilt ut fra hovedbruket på 1930-tallet, var det et uproduktivt areal uten potensiale for dyrking på grunn av krevende topografiske forhold på tomten. Dette har ikke endret seg med årene med overgang til tungt maskinelt utstyr.

I dag er det ikke selvstendig aktiv drift på gården, og verken våningshus eller driftsbygning er i bruk. Jorda blir paktet bort til en aktiv bonde på nabogård i nord som gjødsler og slår og har noe sau på beite. Dagens drift som svært sannsynlig også vil bli fremtidens, utløser ingen konflikter mellom landbrukets bruk av tunet og hytteeierne behov for å kjøre gjennom tunet



for å komme frem til sine fritidseiendommer. Å påstå at en slik konflikt vil utløses gjennom en bruksendring av en av fritidsboligene til helårsbolig, faller på sin egen urimelighet.

Se ellers redegjørelse fra Åse Norheim og Sigbjørn Nysæther.

Presedens

En er kjent med at det har blitt gitt noen bruksendringer for fritidsboliger i området Aksnes – Kolnes i løpet av et par tiår. Blant annet gjelder dette en naboeiendom i nord som har adkomst gjennom det samme tunet som omsøkt eiendom; gnr. 117, bnr. 24. Det er ikke grunnlag for å si at disse godkjente bruksendringene har dannet noe presedens for andre søkere i området, og det er heller ikke noe mer grunnlag for å si at en bruksendring på omsøkt eiendom, vil danne fremtidig presedens.

Forholdet til kommuneplanens pkt. 5.16

Kommuneplanens pkt. 5.16 åpner for at man i LNF områder skal kunne omdisponere fritidsboliger til helårsboliger dersom tekniske krav blir ivaretatt. Antageligvis er bakgrunnen for dette at det er et politisk mål, og en fordel, med fast bosetting i kommunen.

Slik tiltakshaver forstår ordlyden i pkt. 5.16, og intensjonene bak denne, må hovedregelen her være at det skal gis tillatelse til omdisponering dersom de tekniske kravene som er beskrevet der blir oppfylt. Slik tiltakshaver leser bestemmelsen må kommunen påvise at det gjør seg gjeldende særlige forhold, utover de generelle effektene av en slik omdisponering, for å nekte en slik omdisponering som ellers er i tråd med pkt. 5.16. Det har kommunen ikke gjort i denne saken og tiltakshaver kan helle rikke se at det gjør seg gjeldende slike særlige forhold i denne saken. Tiltakshaver mener derfor at behandlingen av søknaden ikke er i tråd med pkt. 5.16, og det politiske ønsket om å øke andelen helårsboliger som kommer til uttrykk igjennom denne bestemmelsen.

Med vennlig hilsen

Atle E. Strønstad
Daglig leder, HOLON Haugesund

Vedlegg: Kommunes oversendelsesbrev til Statsforvalteren
Bondens redegjørelse for drift av landbrukseiendom.