



Saksbehandler: Hanna Meidell Dahle

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
066/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	31.05.2022
	Hovedutvalg teknisk og miljø	

Vedtak i klagesak - Bruksendring av eksisterende fritidsbolig - gnr. 117 bnr. 30 - Skrevegen 400A

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 22/10858

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for videre klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 31.05.2022:

Behandling:

Forslag til vedtak sak HTM 66/22. Bruksendring fritidsbolig. 117/30, foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista

Saken utsettes for befarung.

Hagland (KL) fremmet følgende forslag:

Saken utsettes for befarung.

Utsettelsesforslaget fremsatt av Hagland (KL) ble vedtatt med 8 stemmer mot 1 stemme (KrF 1).

HTM- 066/22 Vedtak:

Saken utsatt for befarung.

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Saken gjelder søknad om bruksendring fra fritidseiendom til boligeiendom på gnr. 117, bnr. 30.

I kommunens vedtak datert 24.02.22 ble det gitt avslag på omsøkte tiltak. Kommunen begrunnet avslaget med at vilkårene for å gi dispensasjon fra pbl. § 1-8 og § 11-6 ikke var oppfylt, jf. pbl. § 19-2 annet ledd.

Kommunens avslag er påklaget av tiltakshaver. Klagen er datert 21.03.22.

Saks- og faktaopplysninger

Bruksendring er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 20-2, jf. § 20-1 første ledd bokstav d.

Eiendommen er en eksisterende bebyggt fritidseiendom i landbruk-, natur- og friluftsområde (heretter LNF-område). Eiendommen ligger i 100-metersbeltet langs sjøen, og har en størrelse på nesten 5,9 dekar. Området er uregulert, og det er ikke vist byggegrense mot sjø i kommuneplanens arealdel.

Bruksendring er avhengig av dispensasjon fra det nasjonale byggeforbudet i strandsonen, jf. pbl. § 1-8 annet ledd. Tiltaket er også avhengig av dispensasjon fra formål LNF i kommuneplanens arealdel, jf. pbl. § 11-6.

Klagen

Det vises til klagen i sin helhet. Klagen kan oppsummeres i følgende hovedpunkter:

- Konkret vurdering: Vurderingen etter § 19-2 skal ikke gjøres generelt og fristilt fra den konkrete eiendommen. I vurderingen av om det skal gis dispensasjon må det redegjøres for hvilke landbruks- eller friluftsinnteresser som denne eiendommen representerer, jf. pbl. § 19-2
- Bruk av eiendommen: Bruksendring vil kun medføre marginale forskjeller i bruken av eiendommen, og vil ikke medføre en helt annen bruk av eiendommen enn i dag
- Friluftsinnteresser og privatisering: Fritidseiendommen er privatisert fra før, og bruksendring vil ikke føre til at eiendommens strandsone blir mer privatisert enn tidligere
- Konflikt med landbruksinteresser: Bruksendring vil ikke ha svært negative konsekvenser for landbruket
- Presedens: Bruksendring på eiendommen vil ikke medføre fremtidig presedens
- Kommuneplanbestemmelse 5.16: Kommuneplanbestemmelse 5.16 er å forstå at dersom de tekniske kravene etter bestemmelsen er oppfylt, så må kommunen påvise at det gjør seg gjeldende særlig forhold, utover de generelle effektene av en slik omdisponering

Vurdering av klagen

Kommunen «kan» med hjemmel i pbl. § 19-2 «gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov». For å kunne gi dispensasjon må vilkårene i pbl. § 19-2 annet ledd være oppfylt.

Klager anfører at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, jf. pbl. § 19-2 annet ledd.

Ifølge pbl. § 19-2 annet ledd kan dispensasjon for det første ikke gis dersom «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt». Fordelene med å gi dispensasjon skal for det andre være «klart større enn ulemperne» etter en samlet vurdering.

Det tas først stilling til om hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra er vesentlig tilsidesatt.

Hensynene som skal ivaretas gjennom arealbruksbestemmelsen om regulering til LNF-område og byggeforbudet i strandsonen er i stor grad sammenfallende.

Det fremgår av pbl. § 1-8 at byggeforbudet i strandsonen er begrunnet i hensynet til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. pbl. § 1-8 første ledd.

Strandsonen er definert som område av nasjonal verdi. I forskriften Statlige planretningslinjer for

differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen er Karmøy kommune plassert i sone to. Dette er områder der presset på arealene er stort.

Landbruk-, natur- og friluftsliv (LNF) benyttes som arealformål for områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, og/eller som skal bevares som naturområde eller områder med spesiell betydning for friluftslivet. Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygde, men hvor det kan tillates bebyggelse som fremmer arealformålet, for eksempel bebyggelse i tilknytning til landbruksvirksomhet eller bruk av området til friluftsliv. Dette betyr at det må gjøres en samlet vurdering av hvilke konsekvenser tiltaket vil få for hensynet til allmenn ferdsel, friluftsliv og rekreasjon, biologisk mangfold, landskapsinteresser og kulturminner.

Klager viser til at det må foretas en konkret dispensasjonsvurdering. Kommunen er enig med klager på dette punkt.

Klager viser videre til at omsøkte bruksendring ikke vil ha negative konsekvenser for landbruket.

Det er tale om en bebygd fritidseiendom uten landbruksdrift. Siden det er tale om en bruksendring er inngrep i landskapet minimal. Det vises imidlertid til uttale fra kommunens landbruksavdeling. I uttalen påpekes det at bruksendring fra fritidsbolig til enebolig vil øke bruken av eiendommen og øke belastningen på tilkomsten via gnr. 117, bnr. 1. Både økt bruk og fast bosetting på eiendommen vil gi et større potensiale for konflikter mellom landbruksinteressene og boligeiendommen i et område der landbruksinteressene skal ha fortrinn. Klager har på sin side fått bekreftet av eiere av naboeiendommen at bruksendring ikke vil være i konflikt med landbruksinteresser på egen eiendom. Det må likevel tas høyde for konflikter, for eksempel ved økt landbruksdrift ved en senere anledning, eller ved nyere eiere i fremtiden. Ved fast bosetting vil støy fra landbruksmaskiner, lukt fra husdyr, gjødselhåndtering med videre kunne være noe en må forholde seg til på daglig basis. Landskapsinteresser påvirkes negativt av omsøkte bruksendring.

Når det gjelder friluftsinnteresser og hensynet til privatisering viser klager til at bruksendring kun vil medføre marginale forskjeller i bruk av eiendommen, og at eiendommen er privatisert fra før. Bruksendring vil ifølge klager derfor ikke føre til ytterligere privatisering av eiendommens strandsone.

Privatisering er et relevant moment i vurdering. Samtidig er en henvisning til at området er privatisert fra før ikke tilstrekkelig for at vilkåret er oppfylt. Lovgiver har i forarbeidene fremhevet at det skal svært mye til før kommunen kan gi dispensasjon, og at dette spesielt gjelder i områder «med stort utbyggingspress». Som nevnt ligger Karmøy kommune i et område der presset på arealene er stort. Loven krever med dette at kommunen foretar en konkret vurdering av om ny utbygging vil medføre ytterligere forringelse av området til skade for hensynene bak pbl. § 1-8 og § 11-6. Det er med andre ord ikke nok å vise til at området allerede er privatisert.

En bruksendring fra fritidseiendom til boligeiendom vil medføre at angitt BYA for eiendommen øker fra 80 m² til 200 m². Utnyttelsesgraden blir mer enn det dobbelte, noe som åpner for ytterligere privatisering av strandsonen. I tillegg til ytterligere utbygging vil bruksendring åpne for bruk av eiendommen gjennom hele året. Økt utbygging og ytterligere bruk av eiendommen vil medføre ytterligere privatisering av eiendommen. Dette er klart i strid med hensynet bak bestemmelsene.

Kommunen er kommet frem til at hensynene bak pbl. § 1-8 og § 11-6 er vesentlig tilsidesatt.

Videre vurderes det om fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. pbl. § 19-2 annet ledd.

Lovens forarbeider understreker at formuleringen «klart større» innebærer at det skal mye til for

at vilkåret er oppfylt.

Fordelen med omsøkte bruksendring er tiltakshavers ønske om ytterligere utbygging på eiendommen og fast bosetting. Det er derimot ikke utbyggers interesser og behov som skal vektlegges, men såkalte areal- og ressursdisponeringshensyn. Kommunen kan ikke se at det i klagen er fremholdt objektive fordeler for dispensasjon, kun subjektive ønsker, som i utgangspunktet ikke er relevant.

De konkrete ulempene med dispensasjon i saken er i hovedsak privatisering, negativ innvirkning på landskapsinteresser og presedens. Som tidligere nevnt vil ytterligere utbygging og økt bruk medføre en uheldig privatisering av eiendommen. Da eiendommen grenser til sjøen, og er avsatt til LNF-formål vil en slik privatisering være svært uheldig. Når det gjelder presedens viser klager til at bruksendring på eiendommen ikke vil medføre fremtidig presedens. Kommunen er uenig i dette. Å dispensere fra det nasjonale byggeforbudet i strandsonen og fra kommuneplanens formål LNF vil medføre en betydelig presedensfare, selv om det er tale om en eksisterende fritidseiendom.

Kommunen har etter en samlet vurdering kommet frem til at fordelene ikke er klart større enn ulempene.

Til slutt så viser klager til at kommuneplanbestemmelse 5.16 er å forstå at dersom de tekniske kravene etter bestemmelsen er oppfylt, så må kommunen påvise at det gjør seg gjeldende særlig forhold, utover de generelle effektene av en slik omdisponering.

Kommunen er uenig i dette. Vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 må, uavhengig av om de tekniske kravene etter kommuneplanbestemmelse 5.16, være oppfylt. Det er vilkårene i pbl. § 19-2 som fullt ut regulerer når det kan gis dispensasjon og vurderingen er juridisk. Det er følgelig ingen logikk i at dersom vilkårene i kommuneplanbestemmelse 5.16 er oppfylt så skal det gis dispensasjon.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som skulle tilsi at vedtak i delegert sak nr. 22/10858 skal endres. Det anbefales dermed at vedtak opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 117, bnr. 30 - Klage på vedtak

Bondens redegjørelse

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

Situasjonsplan

Gnr. 117, bnr. 30 bruksendring fritidsbolig til enebolig - landbruksfaglig uttalelse

Gnr. 117, bnr. 30 - Statsforvalteren i Rogaland - Uttale - Søknad om bruksendring fritidsbolig til enebolig på eiendom

Gnr. 117, bnr. 30 - Mangler - Nabovarsel

Gnr. 117, bnr. 30 - Bruksendring av eksisterende fritidsbolig - Skrevegen 400A

Plantegning - loft etter endring

Plantegning - 1.etasje etter endring

Tegning - Snitt A-A etter endring

Oversender søknad til uttalelse - Bruksendring av eksisterende fritidsbolig - gnr. 117, bnr. 30 - Skrevegen 400A