



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
069/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	15.06.2021
083/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	24.08.2021

## Vedtak i klagesak - Tiltak i tilknytning til fritidsbolig - gnr. 110 bnr. 79 - Fosnavegen 641

### Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak datert 05.03.2021.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Den del av klagen som gjelder tilbygg (10,2m<sup>2</sup>) tas til følge, og tilbygg godkjennes.

### Hovedutvalg teknisk og miljø 15.06.2021:

#### Behandling:

Haglands utsettelesforslag vedtatt med 8 stemmer mot 1 (MDG).

### HTM- 069/21 Vedtak:

Saken utsettes for befaring.

### Hovedutvalg teknisk og miljø 24.08.2021:

#### Behandling:

Forslag til vedtak i sak HTM 083/21 Fosnaveien 641, foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista

HTM finner her, etter en samlet vurdering og befaring på stedet å kunne gi dispensasjon fra PBLs §§ 12-4 og 1-8 etter medhold i samme lovs § 19-2, for resten av brygga, platting og gjerde mot skrent, levegg med dør, slik at disse blir som utført. Disse har en fornuftig utforming og fungerer etter sin hensikt.

Bakgrunn.

De øvrige ulovlige tiltak er fjernet/endret og fremstår nå på en akseptabel måte. Det er svært bratt på stedet og allmennhetens tilgang til sjø er tilnærmet umulig og er bare mulig der det er laget brygge. Ferdsel i strandsonen er umulig på grunn av det bratte terrenget. HTM kan ikke se at nml.

Berøres av omsøkte tiltak. HTM anser her fordelene vesentlig større enn ulempene om dispensasjon gies.

Haglands forslag vedtatt med 6 stemmer mot 3 stemmer ( AP 2, MDG 1) for innstillingen.

Kommunalsjefen anket saken inn for formannskapet, jf punkt 7.1. i *Reglement for saksbehandling i forlevalgte organer.*

### HTM- 083/21 Vedtak:

HTM finner her, etter en samlet vurdering og befaring på stedet å kunne gi dispensasjon fra PBLs §§ 12-4 og 1-8 etter medhold i samme lovs § 19-2, for resten av brygga, platting og gjerde mot skrent, levegg med dør, slik at disse blir som utført. Disse har en fornuftig utforming og fungerer etter sin hensikt.

Bakgrunn.

De øvrige ulovlige tiltak er fjernet/endret og fremstår nå på en akseptabel måte. Det er svært bratt på stedet og allmennhetens tilgang til sjø er tilnærmet umulig og er bare mulig der det er laget brygge. Ferdsel i strandsonen er umulig på grunn av det bratte terrenget. HTM kan ikke se at nml. Berøres av omsøkte tiltak. HTM anser her fordelene vesentlig større enn ulempene om dispensasjon gies.

## Saksutredning

### Saks- og faktaopplysninger

Det ble gitt avslag på diverse tiltak i vedtak datert 05.03.2021. Tiltakene omfattet tilbygg, overbygg, markterrasser i mur/tre (de to sørligste) og tilknyttet terrengmurer, gjerder, levegger, trapper, mur, bryggeanlegg og andre tiltak i området ved sjø. Tiltakene er allerede oppført, og søknad er innkommet på bakgrunn av ulovlighetsoppfølging. Vedtak om avslag er påklaget av adv. Nereng på vegne av tiltakshaver. I eget vedtak ble det gitt tillatelse til markterrasse i tre, mur og terrengendring ved parkering og terrengmur i østre grensegang. Kommunen har i tillegg bedt om at det søkes om veg frem til hytten, men dette har søker avvist, da de mener det ikke er søknadspliktig. Kommunen vil forfølge den saken videre med ulovlighetsoppfølging.

#### Klagen

Klagen kan oppsummeres i følgende hovedpunkter:

- **Vedtaket punkt 2-** overbygg- er fjernet. Det aksepteres også å fjerne trapper i sti ned til sjø, samt at mur som lagde nivåforskjeller ved sjø og deler av forstøtningsmur mot bnr. 5 er fjernet. Tiltakshaver aksepterer også å fjerne ytre del av bryggen, ca. 50% av bryggearealet.
- **Om punkt 1- Tilbygg 10,2 m<sup>2</sup>:** Etter at overbygg er fjernet er samlet BYA under 80 m<sup>2</sup>, og ikke lenger avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser.
- **Om punkt 3 – Markterrasse i mur/tre :** Bakgrunnen for dette tiltaket er at det var nødvendig å sprengte bort eksisterende fjell i forbindelse med plassering av septiktanken til hytten, murene tjener et fornuftig og nødvendig formål.
- **Om punkt 4 – Gjerder og levegger:** Gjerdene og leveggen tjener som grensegjerde mot naboeiendommen hvor det går sau på beite. Terrenget er svært bratt rundt hytten, og det vises til TEK vedrørende sikring.
- **Om punkt 5 – Gjerder, levegg, trapper, mur, bryggeanlegg og andre tiltak i området ved sjø:** De fleste tiltak er fjernet, de resterende tiltakene er så lite inngripende at det bør gis dispensasjon. Etter at den ytterste delen er fjernet er den resterende delen av bryggen plassert slik at den i størst mulig grad samsvarer med slik den opprinnelige bryggen var opparbeidet. Det vises også til gitt tillatelse til brygge på gnr./bnr. 110/13.

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

### **Godkjenning av tilbygg**

Det fremkommer av klagen at overbygg er fjernet, og samlet BYA er under 80 m<sup>2</sup>. Størrelsen på fritidsboligen er dermed i samsvar med kommuneplanens bestemmelser pkt. 9.1, og tilbygg på 10,2 m<sup>2</sup> godkjennes dermed som omsøkt.

### **Uttale Statsforvalteren i Rogaland**

*«Kommuneplanen har retningslinjer for tiltak på eksisterende bebygde fritidseiendommer innenfor 100-metersbeltet som sier at tilbygg, påbygg samt nybygg ved riving av eksisterende fritidsbolig kan behandles og tillates med et samlet areal på inntil 80 m2 BYA. Oppføring av frittstående anneks eller bod med inntil 20 m2 og inntil 8 meter fra hovedbygningen kan tillates hvor samlet areal ikke overstiger 80 m2 BYA. I uttalen til dispensasjonssaken for oppføring av fritidsboligen hadde vi faglig råd om å redusere størrelsen til 60 m2 BYA, selv om kommuneplanen åpner opp for 80 m2. Vi pekte på presedensvirkninger, hensynet til natur og landskap og silhuettvirkninger. Det søkes nå om et bebygd areal på 84,2 m2. Kommunen må nøye vurdere virkningen denne økningen kan få med tanke på landskapsvirkningen og presedens. Fylkesmannen er enig i kommunens vurdering når det kommer til terrassen nærmest fritidsboligen, terrengendring og murer ved parkering og mur oppført i østre grensegang til og på eiendom 110/5. Terrassen i tre foran fritidsboligen bidrar til gode utearealer, og mur og terrengendringen ligger bak fritidsboligen og vil ikke komme i konflikt med strandsoneinteressene. Fylkesmannen fraråder de resterende tiltakene. Disse gir samlet sett et betydelig inngrep i et område hvor det i utgangspunktet er et dobbelt byggeforbud (LNF og pbl. § 1-8). Dette fører til en økt privatisering i et relativt uberørt område hvor hensynet til allmennhetens interesser skal vektlegges med styrke. Tiltakene kan også gi uheldige presedensvirkninger.»*

### **Vurdering**

Oppføring av tiltak som omsøkt er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven ( pbl. )§ 20-1 bokstav a). Eiendommen ligger i et område som er avsatt til landbruk-, natur- og friluftsområde (LNF-område) i kommuneplanen. I slike områder kan det kun bygges/deles i tilknytning til landbruksdrift. Da dette ikke er en landbrukseiendom, er tiltakene avhengig av dispensasjon fra arealanvendelsen i kommuneplanen. Eiendommen ligger også i 100-metersbeltet langs sjøen, og er avhengig av dispensasjon fra pbl. § 1-8.

Klager viser til at tiltakshaver har fjernet og aksepterer å fjerne deler av de avslåtte tiltakene. Det argumenteres imidlertid for at markterrasse i mur/tre, samt gjerde og levegg er nødvendige tiltak, samt at de resterende tiltak ved sjø er lite inngripende, og at bryggen bør kunne godkjennes. Kommunen ser det som positivt at tiltakshaver har fjernet deler av tiltak som er avslått. Det foreligger imidlertid ikke grunnlag for å beholde de resterende tiltak.

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.

Hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt: I strandsonen skal det etter pb1 § 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.

For denne eiendommen gjelder altså et dobbelt byggeforbud. Det er vektlagt i dispensasjonsvurderingen at det i forbindelse med søknad om oppføring av hytte på eiendommen ble lagt tydelige signaler om at eiendommen bør bygges i minst mulig grad. Det at det er gitt dispensasjon for oppføring av fritidsbolig på eiendommen innebærer ikke et «frislipp» for en fullstendig utbygging av eiendommen. Når fritidsboligen ble godkjent, ble veg og bryggeanlegg trukket ut av søknaden på bakgrunn av negativ uttale fra Statsforvalter (daværende Fylkesmann). Kommunen ser svært alvorlig på at tiltak som er trukket, likevel er oppført.

Når det gjelder brygge er det i klagen vist til at det tidligere var steinbrygge på stedet, samt at det er vist til godkjent brygge i nærheten.

Ut fra innsendt dokumentasjon, samt en gjennomgang av tidligere flyfoto, kan ikke kommunen se at det har vært brygge på stedet tidligere. Dette er dermed ikke et argument som taler for dispensasjon. På gnr./bnr. 110/13 ble det godkjent gjenoppføring av brygge ved naust. Kommunen kan ikke se at godkjent brygge på 110/13 er sammenlignbar med omsøkte brygge. Dette begrunnes med at brygge på 110/13 ble godkjent inntil et eksisterende naust i et område av strandsonen som er bebygd med naust og brygger, mens strandsonen på omsøkte eiendom er uberørt.

Kommunen vurderer det slik at bryggen privatiserer en uberørt strandsone. Det samme gjelder de øvrige tiltakene ved sjøen (levegg osv.) Det setter også en uheldig presedens, da kommunen opplever stort utbyggingspress i strandsonen.

I klagen er det vist til at gjerder og levegger rundt hytten er nødvendige for sikring.

Det er korrekt slik klager skriver at det er krav i teknisk forskrift til sikring av nivåforskjeller. Det er imidlertid ikke krav til at det skal være tette gjerder/levegger for å være tilstrekkelig sikret. Et enkelt nettinggjerd oppfyller kravet, og kommunen kan ikke se at det foreligger særlige grunner for at denne eiendommen har behov for mer sikring enn andre eiendommer med nivåforskjeller. De tette gjerdene/leveggene rundt hele hytten gir et «innbygget» og privatiserende inntrykk, noe som ikke er ønskelig i 100-metersbeltet.

I klagen er det videre vist til markterrasse i mur/tre, og at dette tjener et nødvendig formål.

Kommunen vurderer tiltaket til å være massivt og overdimensjonert i forhold til hva som er nødvendig for å dekke til en septiktank.

Vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 anses ikke å være oppfylt.

### **Kommunalsjef teknisk sin konklusjon**

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som skulle tilsi at vedtak datert 05.03.2021 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes

### **Vedlegg:**

Gnr. 110, bnr. 79 - klage på vedtak

Vedlegg 1 - klagesak på avslått deling

Vedlegg 2 - tillatelse til utslipp

### Vedlegg 3 - ferdigattest brygge

Vedtak om avslag på rammesøknad - Tilbygg, overbygg, markterrasser i mur og tilknyttet terrengmurer, gjerder, levegg, trapper, mur, bryggeanlegg og andre tiltak i området ved sjø - Fosnavegen

Situasjonsplan\_000-situasjonsplan.pdf

Gnr. 110 bnr. 79 - Uttale til dispensasjon for tilbygg til fritidsbolig, terrasser, mur, terrengendringer, bryggeanlegg, hagestue, gjerder, trapp, levegger

Gnr. 110 bnr. 79 - Revidert søknad om dispensasjon

Gnr. 110 bnr. 79 - Søknad om tilbygg fritidsbolig, mur, terrengendring og nybygg hagestue

TegningNyFasade\_300-fasade-nord-og--st.pdf

TegningNyPlan\_101-plan-1--etasje-utvidelse.pdf

TegningNyttSnitt\_301-fasade-s-r-og-vest.pdf

RedegjoerelseGrunnforhold\_6940-s-knad-veg-200928.pdf

RedegjoerelseEstetikk\_11-kommentar-s-knad-30-09-20.pdf

RedegjoerelseEstetikk\_001-utsnitt-sit--bryggeanlegg.pdf

Folgebrev\_6940-s-knad-ulovlige-tiltak-200929.pdf

Bilde brygge

Bilde levegg

Bilde mur-markterrasse