



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
085/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	06.09.2022

## Vedtak i klagesak - Nybygg, garasje - gnr. 141 bnr. 234 - Litlasund

### Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 656/22.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

### Hovedutvalg teknisk og miljø 06.09.2022:

#### Behandling:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

#### HTM- 085/22 Vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 656/22.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

### Saksutredning

#### Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 656/22 ble det gitt tillatelse til oppføring av garasje med solcellepanel på taket. Vedtaket ble pålagt av naboer, gnr./bnr. 141/176 og gnr./bnr. 141/177 i brev datert 25.05.2022 og 06.06.2022, med påfølgende kommentarer i brev datert 19.06.2022.

## Klagen

Klagen kan oppsummeres i følgende hovedpunkter:

- *«Føler at Karmøy kommune ikke har ivaretatt oss naboer i hele tatt i forbindelse med å bli hørt på følgende punkter vi har sendt inn angående søknaden på tiltaket tidligere.*
- *Når det gjelder behandlingen av søknaden, er det gjort grove feil i forhold til registreringer av klage i fra følgende naboer. Det gjelder Geir Ove Stokke, Halvor Lillesund, Anders Elbo Bøgesvang og Einar Husby. Det viser seg at de klagene fra følgende naboer ikke er tatt med i fra systemet i Alltinn og videre til Karmøy kommune. Dette er et brudd på retningslinjer i forhold til behandling og godkjenningssprosess av tiltaket. Selv om ansvarlig søker gir ettertrykkelig beskjed om at tiltaket ikke er søknadspliktig.*
- *Etter vårt syn burde kommunen tatt en grundig vurdering av solcellepaneler på tak, det gjelder at retning på paneler rettes mot nærliggende naboer i bakkant (mot vest) og gjenskinn fra sollys. Kommunen bør i alle fall i det minste legge føringer om retning, høyder og plassering, slik at vi naboer ikke blir utsatt for sjenanse fra Solcelle panelene.*
- *Etter at nå ringmur for bolig og garasje er ferdig støpt, kan ikke vi naboer av tiltaket skjønne hvordan snuplass på egen eiendom skal kunne ivaretas. Her må veitrase forbi eiendommen benyttes som snuplass. Dette kan skape farlige situasjoner, da garasje er plassert slik at vi naboer mister siktlinjer rundt en sving. Vi naboer har hele tiden kommentert omregulering av veitrase, situasjonskartene som fulgte søknad om tiltak av bolig, var det inntegnet oppstillingsplasser for kjøretøy i denne enden av tomte. Noe som også var fornuftig, da bolig tiltaket også har en utleie del, noe som igjen genererer ekstra oppstillingsplass for bil. Men når de nå har søkt og fått tillatelse til tiltak på garasje, forsvinner denne parkeringsplassen og mulighet for snuplass på egen eiendom. Ser av situasjonskarter etter klage fra naboer at de har tegnet en del linjer som skal forklare snu radius osv. men dette er pene linjer, som ikke har en gitt funksjon i virkeligheten.*
- *Igjen må jeg presisere at tiltaket på bolig og garasje ligger for høyt i terrenget i forhold til nærliggende eiendommer, det ser en nå når sålen er ferdig støpt som gir et bilde av eiendommen. Jeg mener bestemt at det er mangelfull befaring på eiendommen som er problemet her.*

- *Garasje ringmur er allerede ført opp, men vi naboer ønsker at det skal stilles krav om oppsettende virkning, frem til Statsforvalter at uttalt seg om saken.*
- *Ser også som en kommentar fra tiltakshaver/ ansvarlig søker at plassering av garasje, er gjort*

*for å ivareta sine interesser og ikke for å imøtekomme naboers ønsker/ interesser. Hadde ikke det vært fornuftig å kommet i dialog med naboer?»*

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

### **Tilsvar til klagen**

Det foreligger tilsvar til klagen fra tiltakshaver. Tilsvaret kan oppsummeres i følgende hovedpunkter:

- *«Det kommer tydelig frem i vedlegget til nabomerknader at det er Per Olav Jacobsen på vegne av*

*naboer som har utarbeidet dokumentet. Dokumentet som det er snakk om er identisk som flere av nevnte naboer. Dette har ikke noe med innsendingen av søknaden å gjøre, men kommunen sin saksbehandling. I og med at kommunen ikke har tatt merknadene til følge, er jo dette noe de allerede har vurdert, og ikke tatt til følge. Jeg kan ikke se at dette skal endre vedtaket/tillatelsen.*

- *Jeg har opplyst i søknad om garasjen at det planlegges solceller på taket. Dette er også vurdert av de*

*samt det er ok. At naboer mener det burde vurderes grundigere er ikke mitt problem og kan ikke anses å påvirke tiltaket.*

*Da man i dag er midt i det grønne skiftet, og man i tillegg jobber aktivt for å redusere klimaavtrykket/energibruken, er jo på mange måter solceller noe som passer bra inn i dette. De praktiske konsekvensene av solceller, slik som refleksjoner osv, er ikke opp til meg å vurdere, men kommunen. Om dere ser på solcellene som er montert på eneboligene på Stortu prosjektet rett*

over

haugen er det ikke mye til refleksjon å snakke om på moderne solcellepanel.

- *Tiltaket er plassert i plan og høyde av kommunen 3/5, dette må anses ivaretatt og ikke relevant.»*

## **Vurdering**

Oppføring av garasje med solcellepanel er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 første ledd bokstav a) og f), jf. § 20-4. Eiendommen er uregulert, og avsatt til bolig i kommuneplanen. Oppføring av garasje på boligeiendom er i samsvar med formålet i kommuneplanen.

Omsøkt tiltak er plassert 1 m fra nabogrense (gnr./bnr. 141/115) og det må vurderes om tiltaket kan godkjennes i medhold av pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav b). Kommunen viser til bestemmelsen der det heter følgende:

*«Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:*

*b) ved oppføring av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak»*

Omsøkt tiltak omfatter frittliggende garasje under 50 m<sup>2</sup> og solcellepanel plassert flatt på tak. Da omsøkt tiltak er plassert minimum 1 m fra nabogrense og er mindre enn 50 m<sup>2</sup> er ikke garasjen avhengig av brannsikring mot nabo. Omsøkt tiltak vurderes videre til ikke å virke dominerende på omgivelsene, eller føre til ulemper for naboer. Garasjen er omsøkt med flatt tak og byggehøyden er mindre enn 4 m. Når det gjelder solcellepanel er dette plassert flatt på tak, og bygger kun 25 cm. Etter kommunens vurdering anses omsøkt tiltak som et mindre tiltak, som kan godkjennes nærmere 4 m fra nabogrense, i samsvar med pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav b).

I klagen vises det til at naboer ikke føler seg ivaretatt eller hørt i saken, og at bolig og garasje ligger for høyt i terrenget.

Kommunen presiserer at denne søknaden gjelder garasje med solcellepanel. Boligen og høydeplassering er godkjent tidligere, og naboenes klage på dette førte ikke frem, da

Statsforvalteren i Rogaland opprettholdt kommunens tillatelse.

I klagen anføres videre at det er gjort feil ved registrering av naboenes merknader.

Krav til nabovarsling fremkommer av pbl. § 21-3. Kommunen viser til at det er innsendt dokumentasjon på at naboer er varslet i søknaden. Merknadene til naboene, samt kommentar til merknadene, er også vedlagt søknaden. Kommunen anser dermed kravene til nabovarsling i § 21-3 til å være oppfylt. Ved utsendelse av tillatelsen skjedde det imidlertid en feil, ved at naboer ikke fikk kopi av vedtaket. Dette er beklagelig, men naboene fikk kopi av tillatelsen noen uker etter at tillatelsen ble gitt, og dermed fikk de mulighet til å benytte seg av sin klageadgang. I den grad dette anses som en saksbehandlingsfeil, så vurderes feilen å være rettet opp ved at naboene fikk kopi av vedtaket, og anses ikke å ha virket «bestemmende for på vedtakets innhold», jf. forvaltningsloven (fvl.) § 41.

I klagen vises det til at solcellepanel fører til sjenanse for klagerne.

Solcellepanel er i utgangspunktet unntatt søknadsplikt etter byggesaksforskriften § 4-1. I denne saken er solcellepanelet likevel søknadspliktig da det er plassert nærmere nabogrense enn 4 m. Kommunen viser for øvrig til ovennevnte vurdering vedrørende plassering av tiltak i samsvar med pbl. § 29-4. Avstand fra garasjen/solcellepanelet til klagernes boliger er ca. 20 m, noe som må regnes som en relativt stor avstand. Omsøkt solcellepanel bygger 25 cm, og anses for øvrig ikke stort eller dominerende, og kommunen kan ikke se at dette fører til sjenanse for klagerne.

I klagen vises videre til at klagerne ikke kan forstå at tiltakshaver har snuplass på egen eiendom.

Det er innsendt situasjonsplan som viser plassering og avkjørsel. Situasjonsplan har vært oversendt kommunens sektor samferdsel og utemiljø. Det er tiltakshavers ansvar å sørge for at avkjørsel og snuplass blir opparbeidet i samsvar med innsendt situasjonsplan.

I klagen anmodes det om utsatt iverksetting av vedtaket.

Kommunen viser til brev datert 15.06.2022 der kommunen har konkludert med at det i denne saken ikke gis utsatt iverksetting.

## **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. 656/22 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

### **Vedlegg:**

Gnr. 141, bnr. 234 - Klage på tillatelse - Naboprotest

Gnr. 141, bnr. 234 - Klage fra naboer

Vedlegg til klagesak

Gnr. 141, bnr. 234 - Vedlegg til klagesak fra Statsforvalteren i Rogaland

Gnr. 141, bnr. 234 - Tilbakemelding på klage

Svar på klage til tillatelse.docx.pdf

Tillatelse til tiltak - Nybygg, garasje - gnr. 141 bnr. 234 - Litlasund

Situasjonsplan, mod4 21.04-22 med avkjørsel, frisikt og rabatt i nord

Gnr. 141, bnr. 234 - Supplerende dokumentasjon, tilsva nabomerknad, solcellepanel og sit.kart -

Nybygg, garasje - Litlasund

garasje solceller

Dome 6 system info

Situasjonsplan boligpartner

Situasjonsplan Karmøy kommune mod1

Eksempel innstallert anlegg

Kommunens svar på merknad etter nabovarsel - Gnr. 141, bnr. 234 - Nybygg garasje

Gnr. 141, bnr. 234 - Nybygg, garasje - Litlasund

E-post

Tegning av tiltak

Tegning av tiltak 2

Tegning - Plan 1. Etasje

Tegning - Snitt A-A

Tegning - Fasade Sør og Vest

Tegning - Fasade Nord og Øst

Situasjonsplan

Gjenpart nabovarsel

Gnr. 141 bnr. 234 - Svar vedrørende anmodning om utsatt iverksetting

141.234

Oversiktskart 141.234