

Kommentar til uttalelse fra saksforvalteren.

Uttale – søknad om dispensasjon frå LNF-formål i kommuneplan for oppføring garasje gnr./bnr. 108/18
– Karmøy kommune

| | | |
|---|-----------------------------|-------------|
|  Statsforvaltaren i Rogaland | Vår dato: | Vår ref: |
| | 14.09.2022 | 2022/9003 |
| Karmøy kommune Postboks 167 4291 KOPERVIK | Dykkar dato: | Dykkar ref: |
| | 25.08.2022 | 22/6485-10 |
| | Kontakt saksbehandlar | |
| | Aurora Skimmeland, 51568708 | |

Under følger uttalelsen fra statsforvalteren i Rogaland samt mine kommentarer i blå tekst.

Innhold

| | | |
|-----|---|---|
| 1 | Statsforvaltaren sitt syn på saka - Plassering..... | 2 |
| 1.1 | Kommentar: | 2 |
| 2 | Statsforvaltaren sitt syn på saka – Plassering og størrelse | 4 |
| 2.1 | Kommentar: Plassering | 4 |
| 2.2 | Kommentar: Størrelse | 5 |
| 2.3 | Kommentar BYA | 5 |
| 2.4 | Kommentar: Snuplasser og parkeringsplasser..... | 7 |
| 3 | Konklusjon..... | 8 |
| 4 | Bilder | 9 |

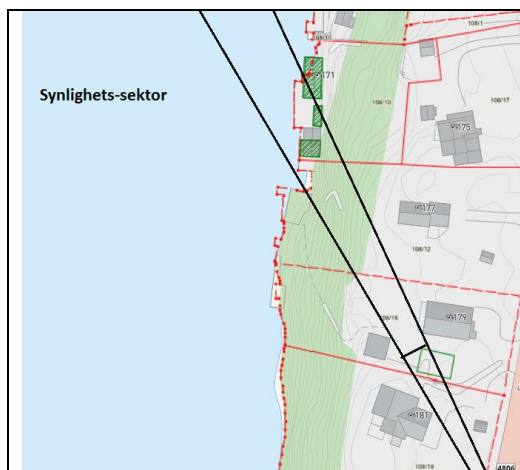
1 Statsforvaltaren sitt syn på saka - Plassering

Av kartet ser me at det allereie er oppført en bod på eignedomen, utanom bustadhuset, samt utført fleire terrengingrep som betongdekke og grus. Slikt plasseringa av garasjen er tiltenkt i dag, vil det skapa ein vegg mot sjøen, som ikkje er heldig for landskapet.

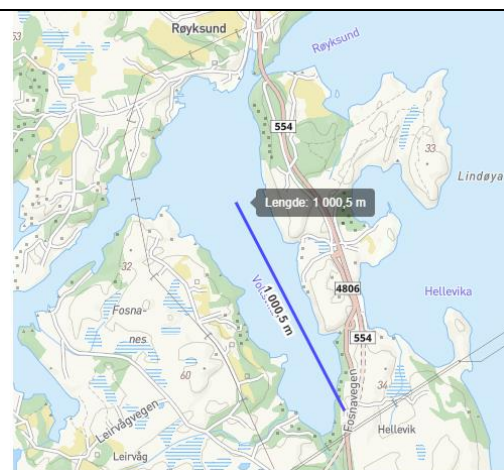
1.1 Kommentar:

Det hevdes at plasseringen av garasjen vil skape "en vegg" mot sjøen som ikke er heldig for landskapet. Det foreligger imidlertid ingen underbyggelse for påstanden. Tvert om vil garasjen være svært vanskelig å få øye på da innsyn kun er mulig langs en smal sektor fra sjøen da garasjen er tilbaketrasket og skjult mellom to bolighus, se figur 1 under. Beveger man seg utenfor denne sektoren vil enten bygninger på tilhørende tomt, eller nabohuset skjule garasjen da disse er vesentlig høyere. Garasjen vil ikke være synlig fra sjøkanten, man må faktisk være i en horisontal avstand på 113 meter fra garasjen langs sektoren før man i det hele tatt kan begynne å skimte mønet på garasjen fra sjøen. Dette på grunn av garasjens plassering langt inne på tomten, samt den betydelige vertikale høyden over havet. Se figur 3. Faktisk må man tilbake hele 1km for å kunne se nesten hele høyden på garasjen fra sjøen, selv da vil det ikke være mulig å se de nederste 0,5 meterne grunnet stigningen til terrenget. Se figur 2, 3 og 4.

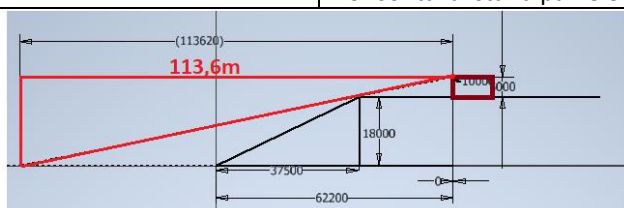
På østsiden av tomten er terrenget stigende og garasjen vil derfor aldri komme i silhuett mot horisonten eller i det hele tatt skape skygge utenfor tomten i vest. Bakenforliggende topografi består av, foruten fylkesveien, ulendt terreng og trær som sett fra sjøen er vesentlig høyere enn garasjen.



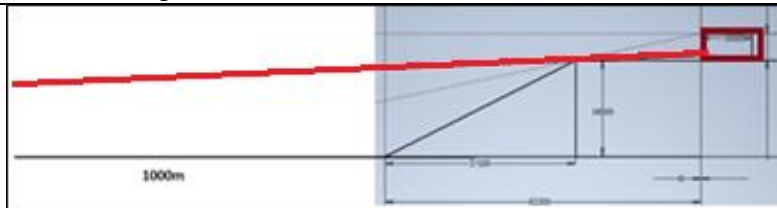
Figur 1: Det er kun via en smal sektor man vil kunne se hele bredden på garasjen.



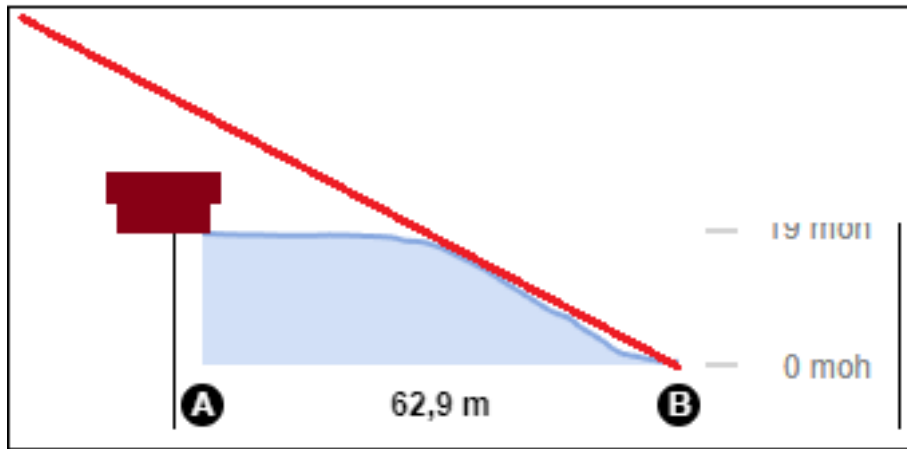
Figur 2: For å se tilnærmet hele høyden på garasjen må man på grunn av terrengstigningen holde en horisontal avstand på hele 1000 meter.



Figur 3: Trigonometrisk fremstilling av horisontal minimumsavstand for å kunne skimte mønetoppen. =113,6m

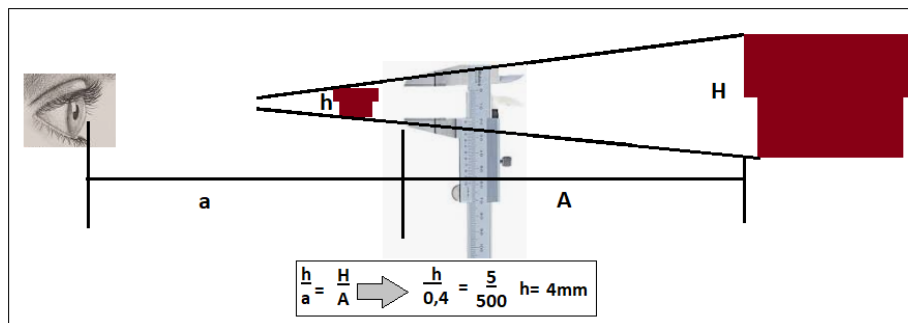


Figur 4: Trigonometrisk fremstilling av horisontal avstand for å kunne se nesten hele høyden. =1000 meter.



Figur 5: Figur illustrerer i detalj hvorfor ikke garasjen vil vær synlig på nært hold grunnet sin tilbaketrukne plassering på tomten.

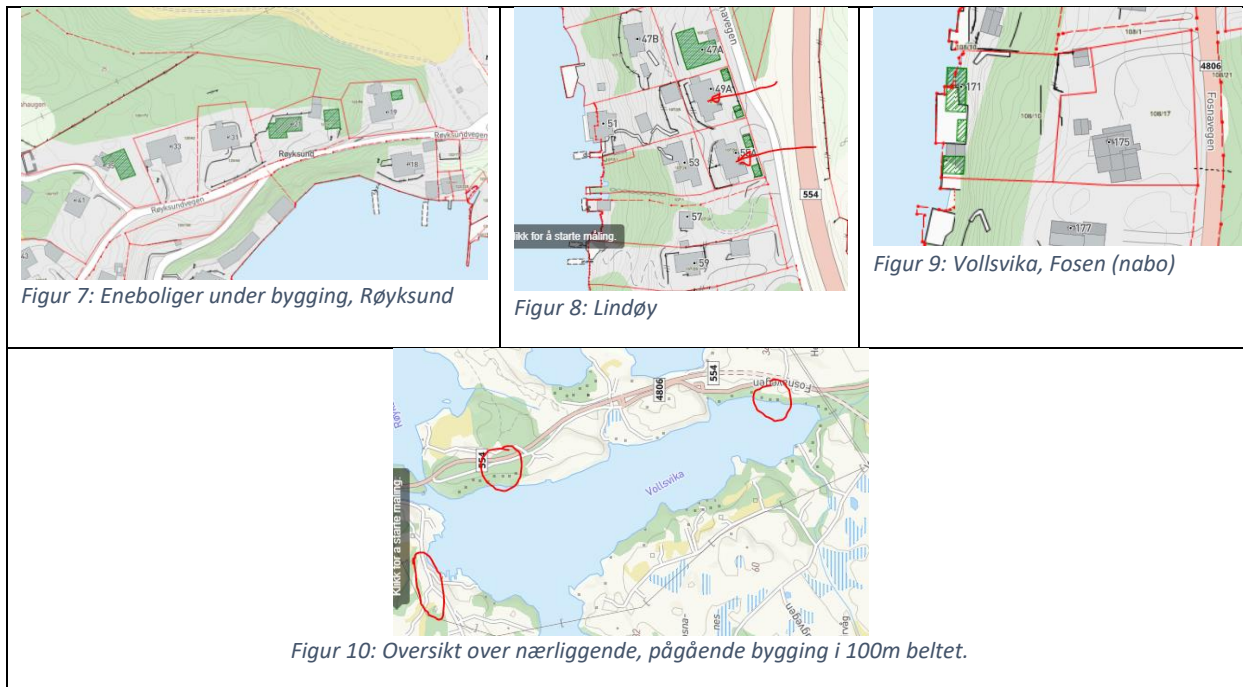
Fra sjøen vil garasjen fremstå som minimal da den kun er synlig fra lang avstand. Ifølge Thales's theorem som er et proporsjonalitets teorem, vil den visuelle målte størrelsen av et objekt forandre seg som funksjon av distansen den observeres fra. Det betyr at et objekt med høyde på 5 meter vil måles til en høyde av 4 mm på 500 meters avstand om man holder en linjal 0,4m fra øyet som ser. Selv fra 500m er kun under halvparten av garasjens høyde synlig (2mm). Dess nærmere man kommer jo mindre del av garasjen vil være synlig før den forsvinner helt ved 130 meters avstand. Se figur 6 under.



Figur 6: Figuren over illustrerer hvordan oppfattet størrelse av et objekt avtar med avstand.

Garasjen vil aldri kunne vokse til "en vegg" da mindre og mindre av garasjen vil være synlig etter hvert som man nærmer seg og like før den forsvinner vil det kun være en liten trekantet tupp av mønet som synes. Derfor vil det ikke være riktig å hevde at garasjen vil "fremstå som en vegg i terrenget" sett fra sjøen. Sett fra fylkesveien vil garasjen heller ikke sperre for utsikt til sjøen fordi terrenghøyden på tomten relativt til den smale viken hindrer nedsyn til viken fra fylkesveien. Man kan riktignok se utover viken mot nordvest fra fylkesveien men garasjen vil heller aldri utgjøre et hinder for dette.

Det oppføres også flere andre boliger innenfor 100 meter beltet i området i disse dager og disse ligger fritt i fjellsiden med hele langsiden/fasaden vendt ut mot sjøen. I lys av dette så vil etablering av garasjen utgjøre en ubetydelig ulempe sammenlignet.



2 Statsforvaltaren sitt syn på saka – Plassering og størrelse

Me ønskjer at kommunen vurderer ei alternativ plassering for garasjen, helst bakom bustadhuset. Dersom det skal gis dispensasjon til oppføring av ny garasje, må dette vere på vilkår om at denne boden vert fjerna og garasjen vert plassert så langt vekk frå sjøen som mogleg. Kommunen bør også halde seg til ein restriktiv praksis når det gjeld storleiken på garasjen. Det er ingen retningsgivande føresegn i kommuneplanen om storleik på garasjar i 100-metersbeltet, og ein må då ta utgangspunkt i det generelle bygge- og deleforbodet i pbl. § 1-8. Ein garasje på 59 m² er etter vår vurdering ikkje av nøktern storleik, og denne bør reduserast til ein nøktern garasje som kan innordna seg bustadhuset. Statsforvaltaren forstår behovet for ein garasje i tilknytning til bustadhuset, og er i utgangspunktet positive til dette, men då tomte allereie er utbygd med anneks og tiltak i form av grus og betongdekke meiner me at totalt BYA må reduserast før det kan gis løyve til garasje. Garasjen må likevel haldast innanfor ein nøktern storleik.

2.1 Kommentar: Plassering

Alternativ plassering kommer tett opp i fylkesvegen på østsiden og vil ikke være et godt alternativ, noe også kommunen har vurdert tidligere. Dispensasjonen for bygging nærmere enn 50m fra fylkesvegen gir krav om minimum avstand av 19meter til senter veg. Å plassere en garasje på østsiden er derfor ikke et reelt alternativ, noe også kommunen tidligere har gitt uttrykk for.

Å fjerne boden er et urimelig krav da boden er oppført og plassert slik den er nettopp for å kunne gi plass til garasje og snuplass. Kommunen har tidligere vært på befaring på tomten i forbindelse med boden og uttalte selv at eiendommen ikke har særlig trygg og enkel tilkomst til fylkesveien og at tilstrekkelig med snuplasser er nødvendig. Kommunen uttalte den gang at tiltaket ikke ville få noen konsekvens for ferdsel i strandsonen Se uttalelse i figur 12.

2.2 Kommentar: Størrelse

Dersom statsforvalteren ser behovet for garasje og er positiv til garasje så er definisjonen om hva som er nøkternt så subjektiv at statsforvalteren ikke bør legge udefinerte føringer på dette punktet. Garasjen er en standard hyllegarasje fra Igland garasjen og er å anse som en vanlig standard garasje per anno. Størrelsen på garasjen er valgt ut ifra et reelt behov og reduksjon av størrelse er ikke forenelig med behovet. Kommunen har allerede tatt stilling til hva som er akseptabel størrelse på garasjer gjennom kommuneplanen. Omsøkte garasje er kun 84% av arealet som planen setter som begrensning. Det følger ikke naturlig at statsforvalteren forsøker å detaljstyre kommunens betraktninger i så henseende da dette motstrider forvaltningslovens § 34 som blant annet påpeker at det skal legges stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre. Her må man også legge vekt på garasjens plassering i skrånende terreng noe som betydelig demper visuelle inntrykk fra fylkesvegen som ligger på østsiden. Garasjen ligger nedsunket i terrenget i den skrånende tomten og innordner seg meget bra i forhold til boligen og tomten for øvrig.

2.3 Kommentar BYA

BYA for eiendommen er liten i forhold til brutto areal. Jeg ser samtidig poenget med av-grønning av eiendommen og er positiv til å anlegge gressplen der hvor betongdekket er i dag slik at tomten får et større grøntareal og på den måten ytterligere reduserer BYA slik at anmerkningen fra statsforvalteren imøtekommes.



Figur 11: Tilføring av mer grøntareal.



Fra prospekt 2010, gårdsplassen har vært gruset siden husets opprinnelse.



Øystein Skarholm
Fosnavegen 179

5546 RØYKSUND

Dato: 15.12.2015
Saksbeh: Gry Trovåg Hansen
Saksnr: 15/3302-11
Løpenr: 55995/15
Arkivkode: GNR 108/18
Deres ref:

TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygninglovens § 20-4.

| | |
|--|--|
| Gjelder: | Nybygg. Garasje, uthus, anneks knyttet til bolig |
| Byggested: | Fosnavegen 179, 5546 RØYKSUND |
| Gnr./Bnr. | 108/18 |
| Tiltakshaver: | Øystein Skarholm |
| Ansvarlig søker: | Øystein Skarholm |
| Saken er behandlet som delegert saknr. | 885/15 |

Historikk:

- Fylkesmannen i Rogaland frarådte plassering i brev datert 16.0915
- I delegert sak nr. 685/15 ble det gitt avslag på søknad om bod
- Vedtaket ble påklaget i brev datert 21.10.15

Teknisk sjefs samlede vurdering:

Tiltaket omfatter søknad om oppføring av bod. Tiltaket er avhengig av en dispensasjon fra §§ 1-8 og 11-6, vedrørende forbud mot bygging i 100-metersbeltet, samt LNF-område.

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.

Tiltakshaver har sendt inn begrunnet dispensasjonssøknad. Søknaden er i hovedsak begrunnet med at eiendommen er uregulert og befinner seg i sin helhet nærmere enn 100 m fra sjøen, regnet horisontalt. **Bolig og tiltenkt uthus ligger likevel oppe på høyde i god avstand til sjø der tilkomst er via meget brått skrånende terreng, 17 meter høydeforskjell og 25 meter horisontalt. Tiltaket får ingen konsekvens for ferdsel i strandsonen.**

På bakgrunn av ny gjennomgang ved påklaging, samt ny befarings, er teknisk sjef kommet til at klagen tas til følge, og at det i denne saken kan gis dispensasjon fra §§ 1-8 og 11-6. Etter teknisk sjefs vurdering vil ikke allmennhetens bruk av området endres ved oppføring av omsøkte tiltak. Dette begrunnes med at tiltaket oppføres på bebygd eiendom, og eiendommen skråner bratt ned mot sjøen fra omsøkte tiltak. Ferdsl i strandsonen anses dermed ikke å bli berørt av tiltaket. Etter ny befarings på stedet, vurderer tekniske sjef det slik at en endring av plassering slik Fylkesmannen har foreslått, vil vanskeliggjøre parkering og snuplass på eiendommen. Hensyn bak bestemmelsene det dispenseres fra anses ikke å bli vesentlig tilsidesatt, og fordelene anses å være større enn ulempene.

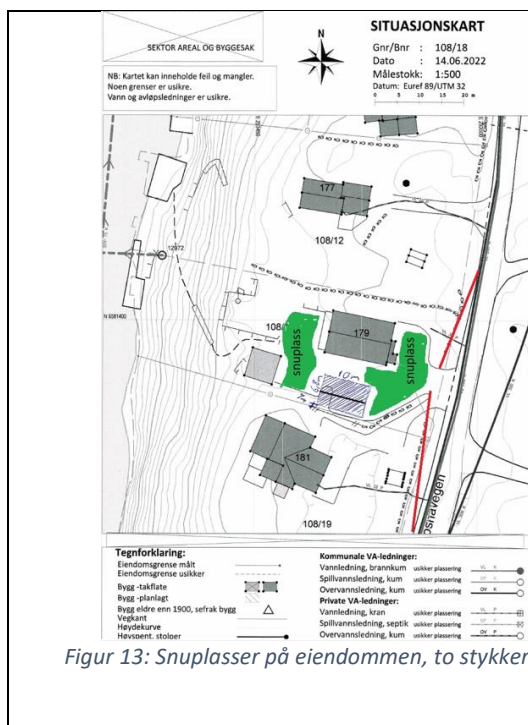
Figur 12: Tillatelse nybygg, uthus 2015.

Me stiller også spørsmål til alle snuplassene som er teikna inn i kartet, og kan ikkje sjå behovet for desse. All inngripen i naturen i 100- metersbeltet er omfatta av byggje- og deleforbodet i plan- og bygningsloven § 1-8 og er søknadspliktige.

2.4 Kommentar: Snuplasser og parkeringsplasser

Påstanden er feil når den omtaler 2 stk snuplasser som "alle" og gir et inntrykk av at det er en mengde snuplasser på eiendommen, noe som ikke er tilfelle. Det er 2 stk snuplasser på eiendommen fordi eiendommen er smal og ligger mot fylkesvei med 60 km/t fartsgrense. Dersom det står biler parkert på østsiden av huset vil ikke besøkende ha mulighet for å snu på øvre del av tomten. Det er derfor nødvendig med et alternativ nede på tomten. På grunn av fartsgrense 60 km/t på fylkesveien som passerer like ved, er det ikke forenelig med god sikkerhet å måtte rygge ut i fylkesveien.

Kommunen uttalte selv, etter befarings på tomten, at dette var en nødvendighet da tillatelse til uthuset ble gitt i 2015, se figur 12. siste avsnitt.



Figur 13: Snuplasser på eiendommen, to stykker.



Figur 14: Med en til to biler oppstilt er det ikke lenger mulig å snu på øvre del av tomten for besøkende.

3 Konklusjon

Jeg ønsker at kommunen behandler saken slik den står med de tilleggsopplysninger som er gitt i dette dokumentet, samlet i hovedpunkter under.

- Statsforvalterens hovedbekymring er at garasjen vil skape "en vegg mot sjøen" er nå nøye undersøkt og det er dokumentert at det ikke er grunnlag for slik bekymring.
- Garasjens størrelse er valgt på bakgrunn av hva som er behovet og er ifølge leverandøren en vanlig størrelse i tiden der trygge familiebil er både bredere og høyere enn hva som var tilfellet for 15 år siden. Kommunen er selv innforstått med dette da 70 kvadratmeter er satt som en grense. I forhold til dette så er garasjen nøktern og tilpasset tomten og vel innordnet boligen ved siden av.
- En garasje er i dag ikke kun til bruk for å plassere kjøretøy men også for å beskytte og ivareta eiendeler som typisk ellers må stå ute. Med å ivareta og beskytte eiendeler utover kjøretøy så menes alt fra sykler og sportsutstyr, hageredskaper, hagemøbler osv., til mindre gjenstander som ellers kan havne i naturen som følge av uvær. Sistnevnte er et problem som aktualiseres i forbindelse med klimaendringer og ekstremvær og vil være av allmenn interesse, noe som omtales i; Kommunal og Moderniserings departementet, veiledning – Grad av utnyttning – Beregnings og måleregler.
- Å argumentere med å måtte rive eksisterende uthus for å føre opp garasje inne på tomten synes motstridende i forhold til konklusjonen i 2015 som allerede da konkluderer med behov for garasje og snuplass nede på tomten. Uthusets plassering er valgt nettopp i forhold til dette.
- Eiendommens plassering er riktignok i et LNF område og man skal selvsagt vise forståelse for dette. Likevel må man forvente at når en tomt lovlig skilles ut for å nyttes til boligformål så vil ikke tomten i umiddelbar nærhet rundt huset lenger være å anse som egnet til landbruks/fritidsformål. Bygningene, som er effektivt samlet på tomten, er således en god utnyttelse av arealene og tar således et godt hensyn til LNF for øvrig. Dette er også i tråd med de uttalelser som ble gitt i 2015 i tillatelsen til oppføring av uthuset. Da uttalte teknisk sjef i kommunen at: Etter teknisk sjefs vurdering vil ikke allmennhetens bruk av området endres ved oppføring av omsøkte tiltak. Dette begrunnes med at tiltaket oppføres på bebygd eiendom, og eiendommen skråner bratt ned mot sjøen fra omsøkte tiltak. Ferdsel i strandsonen anses dermed ikke å bli berørt av tiltaket.
- Vi som bor i naturen og ved sjøen har spesielle utfordringer og ansvar for å se til at forsøpling ikke forekommer. Da er det også en forutsetning å ha tilstrekkelige fasiliteter.
- Sykler og andre redskaper kan også låses sikkert inn og dermed forhindre tyveri og hærverk samtidig som man ivaretar og bevarer ting på en mer bærekraftig måte. Også dette taler for at oppsetting av garasjer og boder vil være av samfunnsnyttig/allmenn interesse.
- Tilstrekkelig med snuplasser på tomten øker sikkerheten betraktelig med tanke på utkjøring på fylkesveien som passerer like forbi eiendommen i øst og har en fartsgrense på 60 km/t. Også her kan man lett se at sikker utkjøring og dermed redusert risiko for skade på liv og helse vil være av samfunnsnyttig/allmenn interesse.
- Det etableres og tilføres mer grøntareal på eiendommen som vist på figur 11., noe som vil redusere BYA og imøtekomme statsforvalterens ønske.
- Tiltaket foregår på bebygd eiendom tiltenkt småhusbebyggelse.
- Tiltaket vil ikke sette presedens for bygging mot sjø da tiltaket ikke er synlig fra stranden og generelt svært lite synlig også på lang avstand og derfor svært lite iøyenfallende.
- Fordelene er av samfunnsnyttig/allmenn interesse
- Tiltaket godkjennes fordi: "Hensyn bak bestemmelsene det dispenseres fra anses ikke å bli vesentlig tilsidesatt, og fordelene anses å være større enn ulempene." Noe som er helt i tråd med vurderingene kommunen gjorde også tilbake i 2015.

4 Bilder



Bilde 1: Bildet er tatt på 848m avstand 6m over havnivå. Pilen i bildet peker på nabohuset i sør som står høyt i terrenget. Mitt hus er så vidt synlig til venstre der det ligger lavere i terrenget. For å kunne skimte garasjen fra dette stedet må man benytte kikkert. Man ser også at terrenget i bakgrunnen er vesentlig høyere enn bebyggelsen slik at ingen bygninger står i silhuett.



Bilde 2: Dronebilde tatt innover siktkorridoren med avstand 80m fra garasjen. Dronen måtte 6m over havnivå for å kunne ta bildet av mønet på huset (indikert med pil) Som tidligere beskrevet kreves en avstand større enn 130 meter fra garasjen før spissen på mønet begynner å bli synlig dersom man kommer med båt. Garasjen (og huset for den del) vil her være fullstendig i skjul fra sjøkanten, og et stykke ut på sjøen.



Bilde 3: Bilde tatt fra vest i siktlinje mellom nabo hus og uthus. Dronens plassering er ca 10 meter fra strandkanten og 6m over havnivå. Uthuset er ikke synlig fra havnivå. Heller ikke nabohuset i sør er synlig om man står inne på stranden her, noe som for øvrig er svært vanskelig grunnet bratt terreng. Pilen peker mot garasjens plassering inne på tomten, og bildet er tatt i siktlinjen mellom uthus og nabo hus. Garasjen vil heller ikke være synlig fra denne retningen.



Bilde 4: Tallene viser hvor dronen var da bildene ble tatt. Bilde 1 og 2 er tatt langs samme linjen, henholdsvis 848 meter og 80 meter avstand fra garasjen. Bilde 3 er tatt ca 10 meter fra stranden mot vest.