



Karmøy kommune
Postboks 167
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler

Odd-Arild Holen, 51568714
fmrooah@statsforvalteren.no

Klageavgjørelse i byggesak - gnr. 11, bnr. 16, Mannes, Karmøy kommune - tiltakshaver: Sverre Vedøy

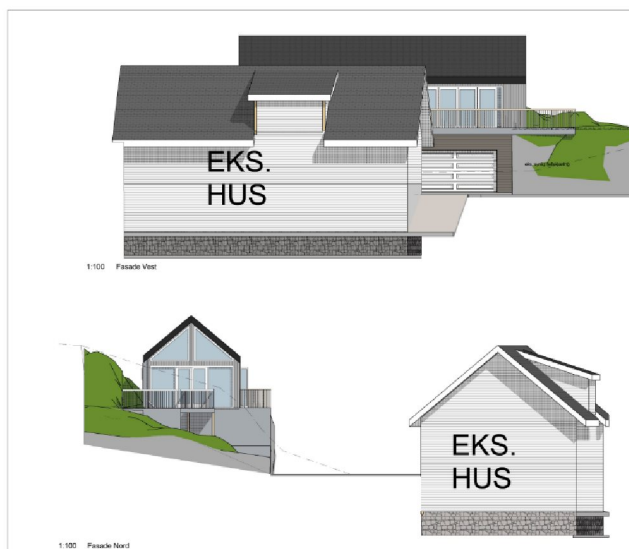
Nabo har påklaget kommunens vedtak om tillatelse til oppføring av garasje med hagestue. Statsforvalteren opprettholder deler av kommunens vedtak.

Vi viser til kommunens oversendelse av 01.07.2022.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad om oppføring av garasje med bod og hagestue. Det ble tidligere søkt om et liknende tiltak som var noe større. Den tidligere søknaden ble avslått av kommunen etter negativ høringsuttale fra Statsforvalteren.

I søknaden er omsøkt tiltak illustrert bl.a. som vist på figuren nedenfor:





Det er søkt om dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen. I søknaden vises det til at bygget skal plasseres inn i terrenget for å bli minst mulig synlig.

Karmøy kommune sendte ikke den nye søknaden på høring, men gjorde denne vurderingen:

"Ny søknad er ikke sendt til Statsforvalter og fylkeskommune for uttalelse. En legger tidligere uttalelse til grunn og mener at redusert søknad imøtekommer noen av innvendingene mot tiltaket. Kopi av tillatelsen sendes til Statsforvalter og fylkeskommune med klagerett."

Karmøy kommune fattet i delegert sak 25.04.2022 følgende vedtak:

"Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2. Det knyttes følgende vilkår til dispensasjonen:

- *Hagestue skal ha kledningsfarge som passer i området; lys grå, hvit, oker eller rød. Taktekking skal være sink, skifer eller tegl i grått eller rødt.*
- *Terrenget skal fylles inntil garasjen/hagestuen på øst- og sørsiden, slik at overgangen til eksisterende terreng blir jevn og naturlig.*

Følgende tiltak er godkjent:

- *Nybygg - garasje med hagestue*

Vilkår

Tiltaket kan ikke settes i gang før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før følgende vilkår er oppfylt:

- *Eiendommene 11/442 og 11/16 skal sammenføres.*
- *Ansvarlig for sprengningsarbeider skal ha tiltaksklasse 2. Revidert gjennomføringsplan og erklæringer må sendes inn."*

Vedtaket ble påklaget av Dagfinn Larsen (11/81) i brev datert 03.05.2022. Klager peker på fare for utglidning ved sprengning. Videre er det pekt på at bolig har fått større areal pga. etterisolering, og at det er etablert terrasse med måleverdig areal.

Tiltakshaver har i brev datert 20.05.2022 gitt merknader til klagen. Det vises til at det i første omgang skal meisles ut, men at dersom sprengning blir nødvendig vil dette utføres på en sikker måte i tiltaksklasse 2. Det vises også til at det tidligere er utført slikt arbeid i fjellet uten skader, og til at tiltakshaver har forsikringer som dekker eventuelle skader. Videre pekes det på at anførsler som gjelder bolig og terrasse ikke er relevant for saken som gjelder oppføring av garasje/hagestue.

Hovedutvalg teknisk og miljø i Karmøy kommune behandlet klagen 21.06.2022 og opprettholdt kommunens tidligere vedtak.

Statsforvalteren viser for øvrig til sakens dokumenter.



Statsforvalterens vurdering

Statsforvalteren legger til grunn at klager har klagerett og at klagefristen er overholdt, jf. forvaltningslovens (fvl.) kap. VI og plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9.

Ved behandling av klagen kan Statsforvalteren prøve alle sider av saken og ta hensyn til nye omstendigheter, jf. forvaltningsloven § 34 andre ledd. Klageinstansen kan selv treffe nytt vedtak i saken eller oppheve det og sende saken tilbake til kommunen for hel eller delvis ny behandling.

Statsforvalteren peker innledningsvis på at den nye søknaden skulle vært til høring. Vi vil ikke ta stilling til anførsler som gjelder eksisterende bolig eller terrasse, da dette ikke er del av saken. For hva gjelder eventuelle skader av sprengningsarbeider, viser vi til at dette er et privatrettslig forhold som bygningsmyndighetene ikke skal ta stilling til. Kommunen har i tillatelsen presisert at sprengningsarbeider skal prosjekteres og utføres i tiltaksklasse 2, og tiltakshaver har vist til at arbeidet skal utføres skånsomt og at forsikringer vil dekke eventuelle skader.

Oppføring av tiltak i strandsonen krever søknad og tillatelse av kommunen etter pbl. § 20-2 jf. § 20-1. Kommunen skal gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med plan- og bygningslovgivningen jf. pbl. § 21-4 første ledd og skal behandle søknad om rammetillatelse når søker ønsker det, jf. pbl. § 21-4 tredje ledd.

Eiendommen er uregulert og i kommuneplanen vist med kombinert bebyggelse og anleggsformål. I kommuneplanbestemmelsene pkt. 5.15 bokstav c går det frem at:

"Garasjer og uthus kan ikke inneholde rom for varig opphold."

I hagestuens tegning fremgår det at det skal være tekjølken, som normalt er å regne som rom til varig opphold. Videre fremstår hagestuen å være isolert og egnet til opphold året rundt. Statsforvalteren finner at den aktuelle hagestuen er et rom for varig opphold. Tiltaket er etter dette i strid med kommuneplanen uten at det er søkt om dispensasjon for dette forhold. Videre er tiltaket i strid med byggeforbudet i strandsonen jf. pbl. § 1-8 annet ledd, men det er søkt om dispensasjon for dette. Etter pbl. § 19-1 kan dispensasjon gis etter grunnlagt søknad.

Vilkårene for å kunne gi dispensasjon fremgår av pbl. § 19-2. Søknaden må vurderes i forhold til de offentlige hensyn som skal ivaretas gjennom plan- og bygningsloven og den aktuelle planen, og spesielt hensynet til en forsvarlig og fornuftig areal- og ressursdisponering. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. De fordelene som kan vektlegges vil i første rekke være fordeler som ivaretar offentlige areal- og ressursdisponeringshensyn. Bakgrunnen for det sistnevnte er at eierforhold vil være skiftene, mens plan- og bygningsmyndighetene skal styre arealbruk i kommunen i et langsiktig perspektiv.

Byggeforbudet i strandsonen skal blant annet ivareta natur, friluftsliv, ferdsel, landskap og andre felles interesser i strandsonen. Det blir ført en spesielt restriktiv praksis for dispensasjoner fra byggeforbudet i strandsonen, og det gjelder særlig i områder med så stort press på strandsonen som i Karmøy kommune, jf. 9 i forskrift om statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Om byggeforbudet har departementet videre uttalt følgende i Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 243:



"Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandlingen av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging her, spesielt i områder med stort utbyggingspress."

Eiendommen er allerede privatisert med en bolig som sammen med bygningene på naboeiendommene inngår i en sjøhusrekke i strandkanten. Omsøkt tiltak vil fra sjøsiden være delvis gjemt bak sjøhusrekken, og fra land vil det delvis være skjult av terrenget som det skal plasseres inn i. I denne sammenheng finner vi grunn til å skille mellom garasjen (m/bod) og hagestuen som er søkt oppført over garasjen. Garasjen vil i hovedsak være skjult av bolig og terreng, mens hagestuen på grunn av sinn høyde vil være betydelig mer synlig i strandsonelandskapet.

Statsforvalteren vurderer det slik at ettersom garasjen m/ bod er plassert inn i og lavt i terrenget bak sjøhusrekken, med en lavere totalhøyde enn sjøhusrekken, vil den være forholds lite synlig i strandsonen. I lys av dette og det forholdet at strandsonen i området fra før er betydelig privatisert ser Statsforvalteren det slik at garasjen i bare liten grad vil påvirke strandsonerinteressene negativt. Statsforvalteren har i denne sammenheng også lagt vekt på at det i det aktuelle området ikke er registrert rødlistearter o.l. Når det gjelder fordeler vektlegger Statsforvalteren at garasjen vil gi bedre muligheter for å ivareta kjøretøy og ulike typer utstyr som ellers ville måtte bli oppbevart utendørs på eiendommen. Dette vil igjen trolig kunne gi mulighet for lengre levetid på slikt utstyr – noe som vil være miljømessig gunstig. På bakgrunn av det ovennevnte finner Statsforvalteren at en dispensasjon ikke vil føre til vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak pbl. § 1-8. Vi finner også at fordelene ved å dispensere er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

For hva gjelder hagestuen så stiller saken seg annerledes. Hagestuen vil på grunn av sin størrelse og høye plassering over garasjen være betydelig mer synlig i strandsonelandskapet enn den underliggende garasjen. Hagestuen vil også hindre utsikt mot sjøen fra områdene bak hagestuen. Disse områdene er slik Statsforvalteren ser det trolig forholdsvis godt egnet for opphold og ferdsel fra allmennhetens side. Da hagestuen inneholder rom for varig opphold vil den også virke betydelig mer privatiserende enn den underliggende garasjen. På bakgrunn av det ovennevnte ser Statsforvalteren det slik at en dispensasjon for omsøkt hagestue vil medføre betydelige ulemper når det gjelder å ivareta strandsonerinteressene i området. I det ovennevnte har vi også lagt vekt på at en eventuell dispensasjon kan gi andre lite ønskelige forventninger om å få bygge liknende hagestuer i strandsonen.

Fordeler ved å dispensere for hagestuen, er slik Statsforvaltere ser det, at tiltakshaver får flere innendørs oppholdsarealer på eiendommen. Slik eiendommen er bebygd i dag er det vanskelig å se at dette vil innebærer fordeler som kan tillegges vesentlig vekt når det gjelder å ivareta offentlige areal- og ressursdisponeringshensyn i området. I denne sammenheng viser vi også til at det er i strid med kommuneplanen med rom for varig opphold i garasje/uthus. Slik Statsforvalteren ser det er fordelene ved å dispensere for hagestuen uansett ikke klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Statsforvalteren finner derfor å måtte gjøre om kommunens vedtak slik at det ikke gis dispensasjon og tillatelse for omsøkt hagestue.

Når det gjelder vedtaket om garasje med bod så ser vi det slik at i lys av at vi har omgjort kommunens vedtak med hensyn til hagestue, så bør kommunen få anledning til å foreta en nærmere vurdering av utformingen av garasjen når denne skal oppføres uten den overliggende hagestuen, bl.a når det gjelder materialbruk og andre forhold i tilknytning til estetikk, nærmere terrengtilpassing etc.



Vedtak:

- 1. Statsforvalteren stadfester kommunens vedtak av 25.04.2022 om dispensasjon for oppføring av garasje med bod.**
- 2. Kommunens vedtak av 25.04.2022 om dispensasjon for oppføring av hagstue omgjøres til avslag.**
- 3. Kommunen vedtak av 25.04.2022 om tillatelse oppheves. Kommunen må behandle søknaden om tillatelse til garasje på nytt jf. merknadene ovenfor.**

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages til overordnet forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Med hilsen

Erik Thomsen (e.f.)
seniorrådgiver

Odd-Arild Holen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Sverre Vedøy
Dagfinn Larsen
VEDAVÅGEN RØR AS

Tverrbekkevegen 11
Naravegen 23
Postboks 35

4270
4275
4295

ÅKREHAMN
SÆVELANDSVIK
VEAVÅGEN