



Karmøy kommune  
Postboks 167  
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler

Knut Ragnar Slettebø, 51568951  
[knut.slettebo@statsforvalteren.no](mailto:knut.slettebo@statsforvalteren.no)

## Klageavgjørelse i byggesak – gnr. 119 bnr. 57, Lønnavegen 29, Karmøy kommune – tiltakshavere: Liv Kristin Seglem og Joannis Vendrig

**Nabo har klaget på kommunens vedtak om tillatelse og dispensasjon til oppføring av påbygg på eksisterende fritidsbolig. Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak.**

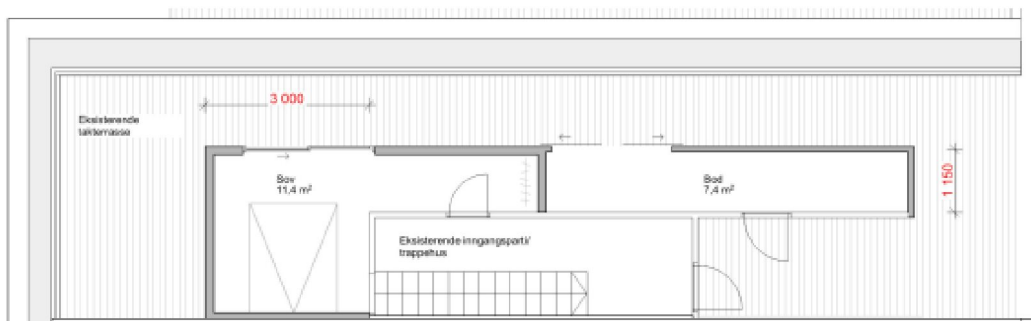
Vi viser til kommunens oversendelse av 23.10.2023.

### Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad om tillatelse til oppføring av påbygg på eksisterende fritidsbolig. Påbygget skal inneholde soverom og bod, og det vil ha et samlet bruksareal (BRA) på 18,9 m<sup>2</sup>. Tiltaket vil oppføres i tilknytning til eksisterende trappehus.

Det har kommet inn én nabomerknad mot søknaden. Merknaden gjelder innsyn som følge av valgt plassering av vindu og skyvedør i glass.

Statsforvalteren i Rogaland har i brev datert 31.05.2023 uttalt at omsøkt tiltak ikke vil komme i vesentlig konflikt med organets sektorinteresser. Rogaland fylkeskommune har i brev datert 26.05.2023 uttrykt at de ikke har merknader til at det blir vurdert å gi dispensasjon.



**BRA tiltak:**  
18,9 m<sup>2</sup>

Figur 1 Plan 2. etasje. Kilde: Plus Arkitektur AS



Karmøy kommune fattet 21.06.2023 følgende vedtak administrativt:

*«Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Dispensasjon fra samme lovs § 1-8 og 11-6, virkning av kommuneplan, herunder formål LNF, er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.*

*Følgende tiltak er godkjent:*

- Påbygg eksisterende fritidsbolig.»

Vedtaket ble klaget på av nabo Eli Marie Strøm Rasmussen, **gnr. 119 bnr. 48**, i e-post av 12.07.2023. Klager anfører i det vesentlige at det bør være mulig å plassere eventuelle vindus- og dørflater i front, og ikke på siden av bygget med direkte innsyn mot klagers ute-/sitteplass. Klager mener at dette er forhold som særlig bør tillegges vekt når man er innenfor 100-metersbeltet mot sjø.

Karmøy kommune ved *Hovedutvalg teknisk og miljø* behandlet klagen politisk 17.10.2023 og opprettholdt kommunens tidligere vedtak.

Statsforvalteren viser ellers til sakens dokumenter.

### **Statsforvalterens vurdering**

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

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

#### Søknadsplikt og planstatus

Oppføring av omsøkt påbygg krever tillatelse av kommunen etter pbl. § 20-2, jf. § 20-1 bokstav a. Kommunen skal gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med plan- og bygningslovgivningen, jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Eiendommen er i gjeldende kommuneplan, vedtatt 16.06.2015, dels avsatt til *Andre typer bebyggelse og anlegg - naust*, og dels avsatt til *LNF-område*, dvs. landbruks-, natur- og friluftsområde.

#### Tiltaket krever dispensasjon

Innenfor 100-metersbeltet langs sjøen gjelder det i utgangspunktet et alminnelig byggeforbud, jf. pbl. § 1-8 andre ledd. Statsforvalteren kan ikke se at det er fastsatt en klar og entydig byggegrense i plan som setter dette forbudet til side, jf. pbl. § 1-8 tredje ledd. Påbygget er søkt oppført mindre enn 100 meter fra sjøen, og det krever derfor dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen, jf. pbl. § 1-8 andre ledd.

Oppføring av et påbygg i tilknytning til eksisterende fritidsbolig som skal inneholde bod og soverom, vil verken være et nødvendig tiltak for landbruket, eller være i samsvar med arealformålet naust. Tiltaket vil være plassert på areal som er avsatt til både LNF-formål og naust-formål, og påbygget krever derfor dispensasjon fra begge arealformålene.



Etter pbl. § 19-1 kan dispensasjon gis etter grunngitt søknad. Statsforvalteren forstår søknaden om dispensasjon datert 03.01.2023 slik at det søkes om dispensasjon fra både byggeforbudet i pbl. § 1-8 andre ledd og arealformålene LNF og naust. Vi viser til at søknaden retter seg mot «*formål i kommuneplanen*».

#### Vilkårene for dispensasjon

Vilkårene for å kunne gi dispensasjon fremgår av pbl. § 19-2. Søknaden må vurderes opp mot 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.

Når det gjelder dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen, har departementet uttalt følgende i forarbeidene til pbl. § 19-2, 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.»*

Lovgiver har med dette gitt uttrykk for en svært snever adgang til å gi dispensasjon til deling og utbygging i strandsonen. Hensikten er å unngå en uheldig utvikling, hvor strandsonen bygges ned bit for bit og bygge- og deleforbudet gradvis blir uthulet. I stedetfor skal utbygging skje gjennom planprosesser. Slike prosesser sikrer bred medvirkning og demokratisk forankrede beslutninger, hvor blant annet sektormyndighetene har mulighet til å fremsette innsigelse, jf. SOM-2019-4028.<sup>1</sup>

I de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen er Karmøy kommune plassert i sone to.<sup>2</sup> Dispensasjoner skal her særlig unngås i sentrale områder der presset på arealene er stort, jf. retningslinjene pkt. 9.1. Statsforvalteren vil presisere at det følger av planretningslinjene punkt 6 at avklaring av arealbruk i strandsonen skal skje gjennom planlegging, og ikke gjennom enkeltvis dispensasjoner.

#### Vurdering av dispensasjonsvilkårene

Statsforvalteren vil først vurdere om hensynene bak byggeforbudet i strandsonen, arealformålene LNF og naust, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt ved oppføring av omsøkt påbygg.

Formålet med byggeforbudet i strandsonen er å sikre allmenheten adgang til strandsonen, samt å ivareta andre allmenne interesser, slik som natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap, jf. pbl. § 1-8 første ledd. Når saken gjelder tiltak på eksisterende bebyggelse i et utbygd område med noe avstand til areal registrert som innmarksbeite, vil det først og fremst være hensynet til å ivareta tilgang til strandsonen og natur- og landskapsinteresser som gjør seg gjeldende under LNF-formålet. Statsforvalteren ser det derfor slik at dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen og arealformålet

<sup>1</sup> <https://www.sivilombudet.no/wp-content/uploads/2021/01/Systematisk-undersokelse-av-dispensasjoner-i-strandsonen-Mandal.pdf>

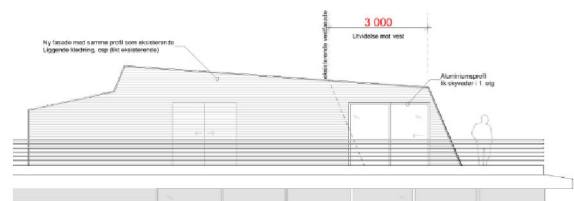
<sup>2</sup> <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/statlige-planretningslinjer-for-differensiert-forvaltning-av-strandsonen-langs-sjoen/id2850282/>



LNF kan behandles samlet i denne saken. Vil tiltaket skape fysiske eller psykiske barrierer for allmennhetens ferdselsmuligheter, skal det lite til for å konstatere vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak byggeforbudet, jf. SOM-2019-4028.

Påbygget denne saken gjelder, skal plasseres i tilknytning til eksisterende trappehus og viderefører fritidsboligens formspråk. Slik kommunen peker på i forbindelse med forberedende klagebehandling, vil samtidig utvidelsen av arealene i andre etasje gi fritidsboligen et noe tyngre uttrykk. I lys av at påbygget er trukket inn på takflaten, og at utvidelse av eksisterende trappehus er begrenset til 3,0 meter mot øst og 1,2 meter mot sør, vurderer vi likevel landskapsvirkningene av tiltaket som begrensede.

Statsforvalteren er videre enig med kommunen i at det å konvertere noe areal på takterrassen til bod og soverom ikke vil gi nevneverdig økte ulemper for nabo. Tiltaket medfører heller ikke en økt psykisk barriere for opphold i strandsonen. Vi peker som tidligere nevnt på at påbygget er trukket inn på takflaten, og at flatene i glass mot sør er av et nokså beskjedent omfang.



Figur 2 Fasade sør. Kilde: Plus Arkitektur AS

Statsforvalteren har etter dette kommet til at hensynene bak byggeforbudet i strandsonen og arealformålet LNF ikke blir vesentlig tilsidesatt av omsøkt tiltak. Gitt at saken gjelder oppføring av et påbygg på eksisterende fritidsbolig, kan vi heller ikke se at tiltaket vil være til hinder for oppføring av naust i området eller på annen måte være i vesentlig strid med naust-formålet. Vi viser til vurderingene ovenfor. Når saken gjelder tiltak i strandsonen i et område uten vesentlige landbruksinteresser, vil videre hensynene bak byggeforbudet i strandsonen og nasjonale og regionale interesser i det alt vesentlige sammenfalle. Vi vurderer det derfor slik at nasjonale og regionale interesser ikke blir vesentlig tilsidesatt og viser til vurderingene ovenfor. Statsforvalteren kan ikke se at oppføring av et mindre påbygg på eksisterende fritidsbolig utløser et slikt behov for planavklaring at lovens formålsbestemmelse blir tilsidesatt i nevneverdig grad.

Vesentlighetsvilkåret er med dette oppfylt. Spørsmålet er da om fordelene ved dispensasjon fra de nevnte bestemmelsene er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det er først og fremst fordeler som har sammenheng med de hensyn plan- og bygningslovgivningen skal ivareta, som kan vektlegges. Relevante fordeler etter loven skal i hovedsak begrenses til generelle areal- og ressursdisponeringshensyn, jf. Prop. 169 L (2020-2021). Dette innebærer at det må tas utgangspunkt i de objektive forholdene på eiendommen. Bidrar dispensasjon til en kvalitetsheving av eiendommen – for eksempel gjennom å avhjelpe en mangel eller dekke et behov ved eiendommen – vil det kunne være en relevant fordel i vurderingen, jf. SOM-2019-4028.

Denne saken gjelder etablering av et påbygg. Påbygget vil etablere ett ekstra soverom og øke bodarealet til en lovlig etablert fritidsbolig. Areal til soverom og bod er viktig for en fritidsbolig. Ved å øke arealet satt av til disse formålene tilføres eiendommen klare kvaliteter. Når arealet utvides som et påbygg i tilknytning til eksisterende trappehus, tilføres disse kvalitetene uten at områdets landskapskvaliteter svekkes nevneverdig. Påbygget øker heller ikke fritidsboligens grunnflate, og tiltaket bidrar ikke til noen betydningsfull økt barriere for ferdsel i strandsonen. Ulempene ved dispensasjon er på denne bakgrunn beskjedne.



Statsforvalteren finner etter en samlet vurdering at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene. De rettslige vilkårene for dispensasjon i pbl. § 19-2 andre ledd er dermed oppfylt.

Når de rettslige vilkårene for dispensasjon i andre ledd er oppfylt, «kan» kommunen gi dispensasjon etter pbl. § 19-2 første ledd. Statsforvalteren har ingen vesentlige innvendinger til at det er gitt dispensasjon i denne saken. Vi viser til at dispensasjonsvedtaket er i samsvar med kommunens retningslinjer for dispensasjonsbehandling. Statsforvalteren skal av hensyn til det kommunale selvstyret være tilbakeholden med å overprøve kommunens kan-skjønn, jf. fvl. § 34 andre ledd tredje punktum.

Statsforvalteren har ikke vesentlige merknader til kommunens lovforståelse og skjønn og opprettholder kommunens vedtak. Vi tolker kommunens vedtak slik at det er gitt dispensasjon fra både LNF-formålet og naust-formålet, og viser til at kommunen har gitt dispensasjon fra arealformål, «herunder formål LNF», samt kommunens drøftelse av dispensasjonsvilkårene i forbindelse med forberedende klagebehandling.

### **Vedtak:**

**Statsforvalteren stadfester kommunens vedtak av 21.06.2023.**

**Klagen tas ikke til følge.**

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

Med hilsen

Odd-Arild Holen (e.f.)  
juridisk seniorrådgiver

Knut Ragnar Slettebø  
juridisk rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

PLUS ARKITEKTUR AS  
Eli Marie Strøm Rasmussen  
Liv Kristin Seglem

Storgata 5  
Flathauggata 38  
Sognsveien 26

1607  
5523  
0851

FREDRIKSTAD  
Haugesund  
Oslo