

Karmøy Kommune
Rådhuset
4250 KOPERVIK

Haugesund, 31.03.2021

Klage på vedtak i sak 20/24184-17

1. Innledning

Jeg viset til vedtak i sak 20/24184-17 hvor kommunen avslått søknad om dispensasjon for tiltakene:

1. Tilbygg : 10,2 m²
2. Overbygg : 10,5 m²
3. Markterrasser i mur/tre (terrasse 2 og 3, jf. Situasjonsplan) og tilknyttede terrengmurer
4. Gjerder og levegger rundt hytten
5. Gjerder, levegg, trapper, mur, bryggeanlegg og andre tiltak i området ved sjø

Endresen aksepterer vedtakets punkt 2 og har fjernet overbygget.

Han aksepterer også å fjerne trapper i sti ned til sjø. Han har her fjernet disse trappene. Han har også fjernet mur som lagde nivåforskjeller ved sjøen. Han har også fjernet deler av en forstøtningsmur mot bnr. 5 i øst.

Endresen aksepterer også å fjerne ytre del av bryggen, utgjør ca. 50% av bryggearealet.

Vedtaket påklages for de resterende tiltakene. Jeg vil under redegjøre for Endresen sine klagegrunner.

2. Kort om bakgrunnen for saken

Tiltakene saken gjelder er forskjellige mindre tiltak som Endresen har gjennomført på egenhånd, uten å være klar over at disse var søknadspliktige. Dette gjelder i hovedsak de tiltakene som Endresen nå har akseptert å fjerne, som trapper og mindre terrengendringer.

Saken gjelder også større tiltak som skjedde i forbindelse med utbyggingen av hytten. Disse tiltakene er prosjektert og utført av de entreprenørene som Endresen benyttet seg av i forbindelse med byggingen. Endresen ser at disse tiltakene også skulle vært omsøkt, men han følte seg trygg på at disse forholdene ble ivaretatt av entreprenørene som han hadde leid inn. Selv om dette kanskje ikke får direkte betydning for selve klagesaken er det viktig for

Karmsundgata 72, 6. etasje, 5529 Haugesund | www.eikesdal.com | MEDLEMMER AV ADVOKATFORENINGEN

Rune Lande
Advokat og
statsaut. revisor
Tlf. 901 25 698
lande@eikesdal.com
Org.nr. 962 444 040

Gunstein Sveinall
Advokat
Tlf. 977 36 544
sveinall@eikesdal.com
Org.nr. 991 586 792

Christian Tumyr Kjær
Advokat
Tlf. 913 83 539
kjaer@eikesdal.com
Org.nr. 999 612 857

Marit Wathne
Advokat
Tlf. 993 75 779
wathne@eikesdal.com
Org.nr. 913 795 873

Maria Oftedal
Advokat og
sivilingeniør
Tlf. 959 24 751
oftedal@eikesdal.com
Org.nr. 914 769 302

Magnus Håvås Nereng
Advokat
Tlf. 975 67 375
nereng@eikesdal.com
Org.nr. 922 576 645

Hallvard Totland
Advokat
Tlf. 415 19 603
totland@eikesdal.com
Org.nr. 925 083 003

Endresen å få frem at han har stolt på at disse entreprenørene utførte arbeidene innenfor det som ville bli godkjent av kommunen.

3. Overordnet om klagegrunnene

Endresen mener for det første at det er mangler ved vedtaket da det ikke vurderer de forskjellige tiltakene konkret, slik han mener han har krav på etter plan og bygningsloven. Isteden skjer det i vedtaket en overordnet vurdering av spørsmålet om dispensasjon, hvor det vises til forskjellige hensyn som kan være relevante for noen av tiltakene, men som ikke er relevant for andre.

Videre mener Endresen at det i vurderingen av om det skal gis dispensasjon, må redegjøres konkret for hvilke landbruks eller friluftsinnteresser som denne konkrete tomten representerer. Dette må kommunen gjøre for kunne gjennomføre den vurderingen som plan og bygningsloven § 19-2 beskriver.

Av § 19-2 fremgår det at det skal gjøres en avveining av fordeler og ulemper ved tiltaket, og det må vurderes om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.

Slik Endresen ser det er det umulig å gjennomføre denne vurderingen uten å kvalifisere landbruks og friluftsinnteressene på eiendommen. Vurderingen kan ikke gjøres helt generelt, og fristilt fra hvordan denne konkrete eiendommen er, og hvordan de forskjellige tiltakene påvirker de hensynene bestemmelsene det skal dispenseres fra skal ivareta.

Utgangspunktet må her være at dersom det i saken er snakk om et areal hvor landbruks og friluftsinnteresser ikke er aktuelle, så må det være kurant å gi dispensasjon til tiltak etter § 19-2. På samme måte må det være kurant dersom tiltakene er slik at de ikke påvirker de interessene som eventuelt er på eiendommen.

Jeg viser her til de vurderingene som ble gjort rundt dette i Fylkesmannens vedtak den 20.04.1989 da tomten ble tillatt fradelt.

Vedlegg 1: Vedtak datert 20.04.1989

Her konstaterer Fylkesmannen følgende:

«Når det gjelder vurderingen av selve tomten, fremgår at omsøkte parsell er kuppert. Grunnet terrengforholdene har bygningsrådet vurdert at det til parsellen ikke er knyttet jordbruks- eller friluftsinnteresser. Parsellen ligger i et område som både øst og vest tildels blir mer kuppert og mindre tilgjengelig.

Fylkesmannen deler på den bakgrunn kommunens vurderinger av at disse arealene både konkret og i en litt større sammenheng er vanskelig tilgjengelige og ikke representerer et potensiale for friluftsinnteresser. Kommuneplanen har fastslått den samme arealbruk, idet det i oversiktskart

over landbruks- natur og friluftsområder er gitt en spesifisert gjennomgang på de forskjellige arealbrukskategorier. Parsellen ligger videre i et område hvor det ikke er forurensningsproblemer. Slik arealbruksinteressene i området er beskrevet, mener fylkesmannen at det ikke er grunnlag til å forankre et avslag i at det foreligger sterke og vesentlige interesser i å avslå søknaden. Utnyttelsen synes her hovedsaklig å berøre brukets interesser og utnyttelsesmuligheter.»

Det er ingenting som har endret seg på stedet siden Fylkesmannen uttalte dette, og utgangspunktet for dispensasjonsvurderingen må skje på bakgrunn i disse vurderingene også i denne saken, slik at det må legges til grunn at det ikke finnes vesentlige landbruks og friluftstinteresser som er til hinder for dispensasjon på eiendommen.

Det ligger også i dette vedtaket at det offentlige allerede har akseptert at tomten blir privatisert. Dette har også kommunen tatt utgangspunkt i i den opprinnelige rammetillatelsen da hytten ble oppført. Dette innebærer også at det skal mindre til for at det blir gitt dispensasjon.

4. Om de forskjellige tiltakene

4.1. Om punkt 1 - Tilbygg : 10,2 m2

Tilbygget ligger tett på hytten på et areal som aldri ville blitt brukt hverken til friluftsliv eller landbruk. Det er videre slik at etter at Endresen har fjernet overbygget (Tiltak 2), så er samlet BYA under 80m2, og tiltaket er ved det innenfor de 80m2 BYA som kommuneplanen åpner opp for. Tiltaket krever da ikke lenger dispensasjon fra denne bestemmelsen, og tiltaket bør da godkjennes som et tiltak som ligger innenfor kommuneplanens bestemmelser om dette.

Jeg viser her også til at eiendommene i området gjennomgående er utnyttet med BYA som langt overstiger 80m2.

4.2. 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, og for å få etablert det avløpssystemet som rammetillatelsen og utslippstillatelsen beskriver. Jeg legger her ved utslippstillatelsen som viser plasseringen.

Vedlegg 2: Utslippstillatelse datert 03.09.2013

Da tanken var etablert var det naturlig nok nødvendig med murer for å fylle til terrenget rundt tanken. Arbeidene førte også til at det var overskuddsmasser på tomten som ble brukt for å etablere murene.

Murene tjener slik et fornuftig formål og nødvendig formål. De gir også brukbare utearealer istedenfor at arealene blir liggende som et bratt og ulendt

fjell. Dette må veie tungt i vurderingen av om det skal gis dispensasjon etter § 19-2.

På de arealene hvor murene er plassert er det heller ingen landbruks eller fritidsinteresser som gjør seg gjeldende. Arealet er fradelt til hyttetomt, og det er klart at arealene ikke skal benyttes til landbruk. Arealene ligger også utilgjengelig til på fremsiden av hytten, i et område som var bratt og ulendt, som beskrevet i Fylkesmannens vedtak. Hensynene bak byggeforbudene gjør seg derfor ikke gjeldende med særlig tyngde, og det bør derfor kunne bli gitt dispensasjon til disse murene.

4.3. Punkt 4 - Gjerder og levegger rundt hytten

Disse tiltakene er mindre tiltak som hører naturlig til en bebygd eiendom. Gjerdene og leveggen tjener som grensegjerde mot naboeiendommen bnr. 5 hvor det går sau på beite. Endresen har også hatt erfaring med at det har skjedd tyveri fra eiendommen, og de tjener også som tiltak for å hindre at uvedkommende får tilgang tett innpå hytten.

Som det fremgår flere steder i saken er også terrenget svært bratt rundt hytten, og det er nødvendig å sikre uteområdene. Det finnes også regler om dette i TEK10 § 8-4 hvor det eksempelvis fremgår følgende av tredje ledd:

«Uteoppholdsareal skal utformes slik at fare for personer unngås. Lekearealer skal avskjermes mot trafikk. Nivåforskjeller skal sikres slik at fallskader forebygges.»

Det fremgår også av § 12-7 at:

«Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt. Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.»

Slik Endresen ser det er det nødvendig å ha slike gjerder rundt eiendommen, slik også disse bestemmelsene beskriver. Et enkelt nettinggjerde ville kanskje vært tilstrekkelig for å holde dyr ute, men et slikt gjerde ville ikke i tilstrekkelig grad sikret eiendommen mot fall, klatring osv.

Når hensynene bak byggeforbudene gjør seg gjeldende med så liten tyngde her, mener Endresen at fordelene et slikt sikkert gjerde gir er langt større enn ulempene med tiltaket. Det bør derfor kunne bli gitt dispensasjon til disse tiltakene også.

4.4. Punkt 5 - Gjerder, levegg, trapper, mur, bryggeanlegg og andre tiltak i området ved sjø

Som nevnt innledningsvis har Endresen fjernet de fleste av de mindre tiltakene ved sjøen. I forbindelse med dette har han også tilrettelagt for at allmennheten kan få tilgang til strandsonen fra utmarken på bnr. 5, som er den eneste alternative tilkomst til disse områdene, bortsett fra ned stien fra hytten.

De resterende mindre tiltakene er av en slik art at han mener det i sin alminnelighet blir akseptert at slike tiltak blir gjennomført, også i strandsonene, selv om det strengt tatt krever dispensasjoner.

I alle tilfeller er tiltakene så lite inngripende at det bør bli gitt dispensasjon til disse. De påvirker i liten grad allmennhetens muligheter til å benytte seg av den funksjonelle strandsonen, og Endresen har også nå gjort tiltak for å bedre allmennhetens tilgang.

Endresen vil anføre at strandsonen før tiltakene var utilgjengelig, og at tilgangen til strandsonen nå er bedre enn slik den var før tiltakene ble gjennomført.

Nå det gjelder bryggen er dette et større tiltak som Endresen er enig i at krever en nærmere begrunnelse for å bli godkjent. Endresen vil her vise til at det eksisterte en eldre steinbrygge her fra før. Han viser her til bilde av denne som ligger i saken.

Etter at han nå har fjernet den ytterste delen av bryggen han etablerte, er den resterende delen plassert slik at den i størst mulig grad samsvarer med slik den opprinnelig bryggen var opparbeidet. Endresen vil anføre at det er en akseptert praksis at det blir gitt tillatelse til å restaurere eldre etablerte brygger, og at det derfor også bør bli gitt tillatelse til dette i denne saken.

Han viser her blant annet til sak 20/5084 hvor det ble gitt tillatelse til å oppføre brygge i sjø på gnr. 110 bnr. 13 som ligger i nærheten av eiendommen til Endresen. Jeg legger for ordens skyld ved saksdokumentene fra denne saken.

Vedlegg 3: Diverse saksdokumenter

Slik Endresen ser det er det vanskelig å se hvorfor det er blitt gitt tillatelse i denne saken, og hvorfor det skal være annerledes i hans sak.

Endresen viser også til at bryggen ligger i et område hvor svaberget går bratt ned i sjø, og hvor det er umulig å ferdes dersom tiltaket blir fjernet.

Bryggen ligger på den måten slik til at det ikke kommer i konflikt med allmennhetens muligheter til å benytte strandsonen. Saken skiller seg da klart fra andre saker som gjelder brygger og tiltak i strandsonen hvor tiltakene beslaglegger ellers brukbare arealer som allmennheten kan benytte.

Denne forskjellen er vesentlig for saken, og taler sterkt for at det bør gis dispensasjon i denne saken.

Som nevnt innledningsvis ser Endresen ikke at kommunen har gjort noen nærmere vurdering av betydningen av dette i sitt vedtak, noe han mener er en feil med vedtaket.

5. Avslutning

Endresen mener han, ved de tiltakene han har fjernet, og de tiltakene han nå har gjort for å ivareta allmennhetens interesser i strandsonen, har gjort tilstrekkelig for at de øvrige tiltakene bør godkjennes.

Han mener videre at det bør gjennomføres en befaring i saken, slik at kommunen kan gjort en god vurdering av tiltakene og i hvilken grad de faktisk er av en slik art at hensynene bak byggeforbudene blir vesentlig tilsidesatt. Særlig gjelder dette når disse forholdene i så liten grad er belyst i vedtaket som skal klagebehandles.

Med vennlig hilsen

Magnus Håvås Nereng
Advokat