



Karmøy kommune
Postboks 167
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler
Odd-Arild Holen, 51568714
fmrooah@statsforvalteren.no

Klageavgjørelse i byggesak - gnr. 141, bnr. 234, Litlasund, Karmøy kommune - tiltakshaver: Espen Hågenvik Danielsen

Naboer har påklaget kommunens vedtak om tillatelse til oppføring av bolig. Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak.

Vi viser til kommunens oversendelse av 05.10.2021

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad om oppføring av enebolig med sekundærleilighet.

Det har kommet inn merknader fra flere naboer som protesterer mot søknaden.

Karmøy kommune fattet i delegert sak 07.07.2021 følgende vedtak:

"Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Dispensasjon fra Tek- krav om skorstein er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- *Enebolig m/ leilighet og tilhørende utearealer.*

Det foreligger merknad fra naboer. Merknad tas delvis til følge."

Vedtaket ble påklaget av Geir Ove Stokke på vegne av ham og 4 andre naboer. Klager anfører i hovedsak at det mangler tinglyst veirett, og at veien ikke er tilgjengelig for større kjøretøy, herunder brannbiler. Videre vises det til at omsøkte byggehøyder og høydeplassering vil gjøre tiltaket dominerende og med store skyggevirkninger.

Hovedutvalg teknisk og miljø i Karmøy kommune behandlet klagen 28.09.2021 og opprettholdt kommunens tidligere vedtak.



Geir Ove Stokke har sendt merknader med e-poster av 02.11.2021.

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. Statsforvalteren kan selv treffe nytt vedtak i saken, eller oppheve og sende det tilbake til kommunen for hel eller delvis ny behandling.

Det er ikke påklaget at det er gitt dispensasjon fra teknisk krav om skorstein, og Statsforvalteren har ikke merknader til denne dispensasjonen.

Eiendommen er uregulert og i kommuneplanen vist som eksisterende boligbebyggelse. Tiltaket utløser ikke plankrav etter kommuneplanbestemmelsene pkt. 1.2, og er søkt oppført i tråd med kommuneplanens bestemmelser (pkt. 8.1) for hva gjelder byggehøyder og utnyttning. Kommunen skal gi tillatelse dersom et tiltak ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven jf. pbl. § 21-4.

Vi viser til følgende fra rundskriv H-8/15 pkt 3.2.3:

"Plan- og bygningsloven § 29-4 forutsettes praktisert slik at tiltakshavers ønske imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler imot dette. Med avgjørende grunner sikter en særlig til plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for f.eks. naboeiendommer og/eller omkringliggende miljø. Det er kun i tilfeller der det objektivt sett kan konstateres betydelig ulempe for naboeiendommer eller omkringliggende miljø at kommunen kan utøve "kan"-skjønn etter plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd (fritt skjønn). I praksis skal det mye til for at naboer i tettbygd strøk blir hørt med protest eller klage over tap av utsikt eller reduksjon i solforhold. Dette er forhold som vil være påregnelig i boligfelt, og særlig i forbindelse med kommunal fortetningspolitikk."

Statsforvalteren kan ikke se at plasseringen vil medføre kvalifiserte ulemper for naboene, og kommunen hadde dermed ikke grunn til å kreve annen plassering jf. pbl. § 29-4 første ledd. Vi viser til at mønehøyde er redusert fra 8,3 m til 8 m for å komme i samsvar med kommuneplanens høydebegrensing. Videre er tiltaket senket 0,2 m i terrenget.

Både vurdering av høydeplassering etter pbl. § 29-4 første ledd, og vurdering av et tiltaks estetiske verdier er vurderinger som er underlagt kommunens frie skjønn. Statsforvalteren kan ikke se at det objektivt er noe galt med kommunens vurderinger. Vi legger stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøvingen av det frie skjønn jf. fvl. § 34 annet ledd.

Veirett er dokumentert som en tinglyst rettighet, og vi legger derfor til grunn at atkomst er sikret jf. pbl. § 27-4.

Statsforvalteren oppdaget under klagebehandlingen at tiltaket er søkt oppført i strid med byggegrense mot fv. 4808 som følger av vegloven § 29. Ved e-post av 29.11.2021 spurte vi Karmøy



kommune om fylkeskommunen hadde gitt dispensasjon til å oppføre tiltak nærmere enn 50 m fra fylkesveien. Ved e-post av 12.01.2022 oversendte kommunen en dispensasjon for dette forhold som ble gitt av fylkeskommunen 07.01.2022. Det forelå ut fra dette ikke en dispensasjon fra byggegrense mot fylkesveien da kommunen ga tillatelse 07.07.2021. Det hefter dermed feil ved kommunens vedtak. Denne feilen er nå likevel blitt rettet ved at ansvarlig søker har søkt om, og fått, den dispensasjonen som manglet fra fylkeskommunen. Statsforvalteren finner at forholdet er rettet og at det dermed ikke er grunn til å oppheve på dette grunnlag.

En eventuell klage på dispensasjonen fra byggegrense mot fylkesvei, skal sendes til fylkeskommunen.

Statsforvalteren har etter dette ikke vesentlige merknader til kommunens lovforståelse og skjønn og opprettholder kommunens vedtak.

Vedtak:

Statsforvalteren stadfester kommunens vedtak av 07.07.2021.

Klagen tas ikke til følge.

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

Erik Thomsen
seniorrådgiver

Odd-Arild Holen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

BOLIG PARTNER AS AVD HAUGESUND	Stølsmyr 20	5542	KARMSUND
Espen Hågenvik Danielsen	Storasundvegen 159	4260	Torvastad
Geir Ove Stokke	Litlatuvegen 20	4260	Torvastad