

Karmøy kommune
Tekn. avd.- byggesak
Postboks 167
4291 Kopervik

Saksnummer: 21/11645

Svar på varsel om avslag – Hagestuer og levegg i Fosnanesvegen 71

Eiendom: Gnr. 106 bnr. 78 – Fosnanesvegen 71, 5546 Røyksund
Reguleringsplan: Ikke regulert
Kommuneplan: LNF

Vi viser til varsel om avslag, datert 05.01.2022.

Opprinnelig sendte kommunen saken til Statsforvalteren i Rogaland med en positiv innstilling. Vi er derfor overrasket over at det nå kommer varsel om avslag, og det virker som om varselet kommer fordi statsforvalteren har frarådet dispensasjon.

Slik dispensasjonsbestemmelsen var skrevet tidligere kunne vi forstått en slik endring i innstilling. Da var det i plan- og bygningsloven tydeligere at kommunene ikke burde dispensere, hvis for eksempel statsforvalteren var uenig. Men siden ordlyden i dispensasjonsbestemmelsen ble endret i sommer, kan vi ikke se hva som gjør at kommunen har endret standpunkt. I den nye dispensasjonsbestemmelsen står det ikke at en negativ uttale fra statlig myndighet skal vektlegges så direkte som det ble gjort før. Fokuset er derimot flyttet over på at hensynene skal ivaretas. Hensikten med endringen var ifølge prop. 169 L (2020-2021), å sikre at det ikke ble lagt «... unødvendige skranker for det kommunale selvstyre».

Til statsforvalteren sin vurdering

Boligen ligger omtrent 80 meter fra sjøen i luftlinje. Tiltaket det søkes om er tydelig underordnet huset og kommer ikke nærmere sjøen enn eksisterende bebyggelse. Bildet til høyre viser boligen sett fra naustet. Her er avstanden i luftlinje 110 meter. For de som oppholder seg lengre nord i Vollsvika, vil hagestuen være skjult av huset og skogen på nordsiden.



Fra motsatt side av Vollsvika kan vi ikke se at tiltaket vil påføre landskapet noen ulemper. Boligen i Fosnanesvegen 71 er synlig, men nabohuset er vel så synlig med sine to kvister og høyere tak. Hagestuen blir, som nevnt, klart underordnet hovedhuset. Sett fra innkjørselen til Fosnavegen 161, mener vi det er tydelig hvor lite påvirkning tilbygget vil ha på omgivelsene med hensyn til fjernvirkning.



Figur 1 - Google Street View (med zoom), sett fra innkjørsel til Fosnavegen 161

Den nye hagestuen vil i all hovedsak være skjult av vegetasjon. Området mellom boligen og sjøen er i dag uberørt og grønt, noe det fortsatt skal være etter at hagestuen er bygd. Skogen på nordsiden av naustet og boligen, bidrar også til å dempe eventuell uheldig fjernvirkning.

Når det gjelder statsforvalterens kommentar om at det skal foreligge «relevante samfunnsinteresser» for å kunne innvilge dispensasjon, så er vi klar over lovens ordlyd og den teoretiske tilnærming. Slik vi ser det vil en slik tilnærming til forvaltning av dispensasjonsbestemmelsen føre til at de aller fleste dispensasjonssøknader må avslås. Vi har i denne saken forholdt oss til tilbakemeldinger som har blitt gitt over flere år når det gjelder dispensasjonssøknader i strandsonen. Tiltaket er underordnet boligen, kommer ikke nærmere sjøen enn eksisterende bebyggelse osv.

Vi vil også påpeke at forvaltningspraksisen ved behandling av dispensasjonssøknader i Karmøy kommune, andre kommuner i Rogaland og kommuner generelt i Norge, er mer pragmatisk enn lovens ordlyd tilsier.

Fylkesmannen i Innlandet hadde i 2020 en presentasjon om vekting av hensyn ved behandling av en dispensasjonssøknad. På bildet til høyre er et av eksemplene som ble brukt for å dokumentere hvilke fordeler som kan være relevante.

Vi kan ikke se at fordelene som er påpekt her skiller seg noe som helst med tanke på samfunnsnytte, fra de fordelene en hagestue vil gi boligen i Fosnanesvegen 71. Presentasjonen inneholder også flere eksempler og fylkesmannen er i samme presentasjon tydelig på at det må kunne skilles på «små» og «store» dispensasjoner.

«Eksempelvis bør man kunne være mindre streng ved en søknad om oppføring av et lite uthus enn ved søknad om oppføring av ny bolig.» (Fylkesmannen i Innlandet, 06.11.2020).

Mønehøyde (Vang i Valdres)

Fordel/ulempe-vurdering

- Små/ingen ulemper pga. avstand, plassering i terreng og oppdeling av volumer
- Naboers bokvaliteter ivaretas
- Fravær av ulemper holder ikke – må påvises konkrete, relevante fordeler
- Får plass til hems med sengeplasser
- Større anvendelighet av hytta, uten å påvirke BYA, BRA eller byggets uttrykk

Fordelene er klart større enn ulempene.

Konklusjon: Begge vilkårene for dispensasjon er oppfylt.



Samlet vurdering

Vi er ikke enige i at tiltaket gir noen uheldig innvirkning på landskapet, og er heller ikke enig i at tiltaket vil øke det bebygde preget i området nevneverdig. Vi mener også at Statsforvalteren går for langt i å kreve samfunnsnyttige fordeler ved et slikt tiltak.

Hagestuen vil opplagt gi en kvalitetsheving for boligeiendommen, da den tilrettelegger for gode, skjermede uteoppholdsareal mot sør. Tiltaket vil skjerme for innsyn mot naboens innkjørsel, slik at det sørvendte utearealet får en høyere bruksverdi, noe som igjen er positivt for bokvaliteten. Samtidig opprettholdes en åpning mellom huset og hagestuen, slik at når en kommer ned Fosnanesvegen mot boligen vil det være utsikt til Vollsvika.

Vi ber på denne bakgrunn om at kommunen gjør en ny vurdering av søknaden, sett i lys av våre kommentarer.

Med vennlig hilsen
Kvala Arkitekter

Hein Tangen
Hein Tangen