



Karmøy kommune
Postboks 167
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler
Trond Olav Fiskå, 51568869

Statsforvalteren klager på kommunens vedtak om dispensasjon til oppføring av to hagestuer - gnr. /bnr. 106/78 – Karmøy

Vi viser til oversendelse fra kommunen datert 04.02.22.

Statsforvalteren klager på Karmøy kommunes vedtak om dispensasjon etter plan- og bygningsloven for oppføring av to hagestuer med levegg på gnr./bnr. 106/78. Tiltaket øker det bebygde preget i området og gir uheldige konsekvenser for landskapsinteressene i strandsonen. Dispensasjonsvedtaket kan føre til uheldig presens.

Bakgrunn for saken

Administrasjonen i Karmøy kommune har gitt dispensasjon til oppføring av to hagestuer med levegg, det aktuelle vedtaket er referert i brev datert 04.02.22 og lyder slik:

«Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Dispensasjon fra samme lovs §§ 1-8 og 11-6, rettsvirkning av kommuneplan, herunder pkt. 9.1 b om utnyttingsgrad/formål LNF, er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- To hagestuer med levegg mellom.»*

Bakgrunnen for dispensasjonsvedtaket er kommuneplanbestemmelsen under kapittel 3, punkt 9, om boligeiendommer i LNF-områdene. Denne setter en øvre ramme for samlet bebyggelse til 200 m² på boligeiendommer i strandsonen. De omsøkte hagestuen har et BYA på 50 m² og dispensasjonsvedtaket åpner derfor opp for en samlet bebyggelse på eiendommen på 258 m².

Etter § 1-9 i plan- og bygningsloven (pbl) kan statlige organ påklage enkeltvedtak som etter loven gjelder vedkommende myndighet sitt saksområde. I denne saken gjelder dette Statsforvalterens ansvarsområde knyttet til forvaltning av LNF-områdene og strandsonen, i dette tilfellet særlig ivaretagelse av landskapshensyn.



Kommunens dispensasjonsvedtak er referert i brev til oss datert 04.02.22. Etter § 29 i forvaltningsloven er fristen for klage 3 uker fra det tidspunktet melding om vedtaket er kommet frem til vedkommende part, klagen er derfor sendt innen fristen.

Begrunnelse for klagen

Vi viser først til vår høringsuttalelse i saken som er datert 15.12.21 der vi blant annet skrev følgende: *«Den aktuelle eiendommen har en eksponert plassering der terrenget i forkant har bratt helning ned mot Vollsvika. Oppføring av omsøkte byggetiltak vil øke det bebygde preget i området, noe som er uheldig av hensyn til landskapsverdiene i området, særlig med tanke på eiendommens plassering, jf. ovenfor. Vi kan heller ikke se at det er anført relevante samfunnsinteresser som tilsier at dispensasjon skal kunne gis. Statsforvalteren viser i den sammenheng til at det er et nødvendig vilkår for dispensasjon at fordelene skal være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Rene utbyggerinteresser eller personlige hensyn skal normalt ikke ha avgjørende vekt i en slik vurdering. Vi vil etter en samlet vurdering derfor **frarå** søknaden om dispensasjon til to hagestuer og levegg. Fare for presedens er også et moment i dette. Vi viser i den sammenheng til at en dispensasjon i denne saken vil innebære en forholdsvis stor overskridelse av de rammene som er satt for bebyggelse i LNF-områdene og strandsonen i kommuneplanen. Ettersom de grunnene som er anført i søknaden også kan anføres i en rekke andre saker, vil dispensasjon i en slik sak kunne svekke kommuneplanen som styringsverktøy på dette området.»*

Statsforvalteren står ved våre tidligere vurderinger i saken, og vil med det som utgangspunkt påklage kommunens vedtak om dispensasjon til oppføring av to hagestuer med levegg. I tillegg til våre vurderinger i forbindelse med høringsuttalelsen, har vi følgende supplerende merknader:

-de omsøkte hagestueene vil ha fasader som er vendt mot øst og tiltakene vil derfor bidra til å øke det bebygde preget i området, også sett fra sjøsiden. Det gjelder selv om den aktuelle eiendommen er bebygd fra før. Eiendommens forholdsvis eksponerte plassering på et høydedrag ned mot Vollsvika, forsterker etter vår vurdering de negative landskapsvirkningene i strandsonen i området.

-vi har en viss forståelse for at de omsøkte tiltakene kan oppfattes som beskjedne i seg selv. Etter vårt syn er det samtidig viktig å vurdere den aktuelle dispensasjonssaken også i lys av presedensfaren. Dersom kommunens vedtak blir stående, vil det bidra til å opprettholde en etter vårt syn lempelig praksis knyttet til størrelse på bygninger i LNF-områdene, i strid med kommuneplanen. Dersom Karmøy ønsker å revidere de gitte rammene i kommuneplanens § 9.1 b om utnyttelsesgrad på boligeiendommer i LNF-områdene, så er det et tema som eventuelt må tas opp i forbindelse med kommuneplanrevisjonen. Overordnede vurderinger knyttet til samlet belastning av inngrep i LNF-områdene og strandsonen må inngå som viktige moment i en slik diskusjon.

Konklusjon

Kommunens dispensasjonsvedtak kommer etter vår vurdering i vesentlig konflikt med LNF- og strandzoneinteressene. Vi ber derfor om at det aktuelle vedtaket som er referert ovenfor, blir omgjort.



Hvis vedtaket ikke blir endret i forbindelse med kommunens klagebehandling, ber vi om at saken blir sendt Statsforvalteren for eventuell oversendelse til klageinstans.

Med hilsen

Lone Merethe Solheim
assisterende statsforvalter

Marit Sundsvik Bendixen
fylkesmiljøvernsjef

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune Postboks 130 4001 Stavanger