



Saksbehandler: Hanna Meidell Dahle

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
065/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	31.05.2022

Vedtak i klagesak - To hagestuer og levegg mellom - gnr. 106 bnr. 78 - Fosnanesvegen 71

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 22/7522.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for videre klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 31.05.2022:

Behandling:

Innstilling enstemmig vedtatt.

HTM- 065/22 Vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 22/7522.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for videre klagebehandling.

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Saken gjelder søknad om å oppføre to hagestuer med levegg mellom på gnr. 106, bnr. 78.

I kommunens vedtak datert 04.02.2022 ble det gitt tillatelse til tiltaket. Kommunen ga dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen, jf. pbl. § 1-8 og kommuneplanbestemmelse 9.1 bokstav b om utnyttelsesgrad for boligeiendom i LNF-område, jf. pbl. § 11-6.

Kommunens tillatelse er påklaget av Statsforvalteren i Rogaland. Klagen er datert 15.02.2022.

Saks- og faktaopplysninger

Oppføring av hagestue er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (heretter pbl.) §20-2, jf. 20-1 første ledd bokstav a.

Eiendommen er en eksisterende bebygd boligeiendom i landbruk-, natur- og friluftsområde

(heretter LNF-område). Eiendommen ligger i 100-metersbeltet til sjø, og har en størrelse på nesten 1,2 dekar. Det er ikke vist byggegrense mot sjø i kommuneplanens arealdel.

Omsøkt tiltak er avhengig av dispensasjon fra det nasjonale byggeforbudet i strandsonen, jf. pbl. § 1-8 annet ledd. Tiltaket er også avhengig av dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse 9.1 bokstav b om utnyttelsesgrad for boligeiendom i LNF-område, jf. pbl. § 11-6.

Klagen

Det vises til klagen i sin helhet. Klagen kan oppsummeres i følgende hovedpunkter:

- Eiendommen har en eksponert plassering. Tiltaket vil øke det bebygde preget i området, også sett fra sjøsiden. Omsøkt tiltak er derfor uheldig av hensyn til landskapsverdiene i området.
- Dispensasjon vil innebære en forholdsvis stor overskridelse av rammene satt for bebyggelse i LNF-områdene og strandsonen i kommuneplanen. Kommunens vedtak vil opprettholde en lempeligere praksis knyttet til størrelse på bygninger i LNF-områdene, i strid med kommuneplanen.
- Vilkåret om at fordelene er klart større enn ulempene må være oppfylt.

Vurdering av klagen

Kommunen «kan» med hjemmel i pbl. § 19-2 «*gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov*». For å kunne gi dispensasjon må vilkårene i pbl. § 19-2 annet ledd være oppfylt.

Dispensasjon kan for det første ikke gis dersom «*hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt*». Fordelene med å gi dispensasjon skal for det andre være «*klart større enn ulempene*» etter en samlet vurdering.

Det tas først stilling til om dispensasjon vil føre til vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak byggeforbudet i strandsonen, jf. pbl. § 19-2 annet ledd.

Byggeforbudet i strandsonen er begrunnet i hensynet til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. pbl. § 1-8 første ledd. Strandsonen er definert som område av nasjonal verdi. Karmøy kommune er blant de kystkommuner i Rogaland med stort press på arealene.

Klager viser til at omsøkte tiltak vil øke det bebygde preget i området, også sett fra sjøsiden. Ifølge klager har eiendommen en eksponert plassering, slik omsøkt tiltak vil være uheldig av hensyn til landskapsverdiene i området.

Omsøkte hagestuer skal plasseres på en allerede bebygd boligeiendom. Nybygget er i likhet med eksisterende bolig plassert omtrent 80 meter fra sjøen. Kommunen vurderer at nybygget vil kunne ha en mindre privatiserende effekt av området da nybygget er plassert på et høydedrag og dermed vil kunne sees fra sjøen.

Hensynene bak byggeforbudet må imidlertid tilsidesettes «*vesentlig*». Ifølge ordlyden skal det mer til enn en mindre tilsidesettelse av hensynene bak byggeforbudet. I denne saken skal nybygget plasseres sør på tomten, mellom eksisterende bolig på eiendommen og bolig på naboeiendommen. Det aktuelle området er privatisert fra før og nybygget vil i så måte ikke føre til en utvidelse av bebyggelsen i området. Nybygget vil etter kommunens vurdering derfor ha liten innvirkning på eksisterende situasjon hva gjelder privatiseringshensynet og landskapshensynet. Natur- og miljøhensyn anses heller ikke som vesentlig tilsidesatt da nybygget skal plasseres på et

allerede opparbeidet område, bak byggelinjen for eksisterende bebyggelse i forhold til avstand til sjøen.

Kommunen vurderer at hensynene bak pbl. § 1-8 ikke er vesentlig tilsidesatt.

Videre vurderes det om dispensasjon vil føre til vesentlig tilsidesettelse av hensynet bak kommuneplanbestemmelse 9.1 bokstav b, jf. pbl. § 19-2 annet ledd.

Hensynene bak bestemmelser om utnyttelsesgrad er i hovedsak å begrense størrelsen på et prosjekt av hensyn til belastningen på omgivelsene, samt ivareta gode uteoppholdsareal på tomte. De generelle hensyn bak at et område avsettes til LNF-formål er å ivareta landbruksproduksjon og /eller sikre naturområder med spesielle naturkvaliteter og/eller spesiell betydning for friluftslivet.

I klagen vises det til at dispensasjon vil innebære en forholdsvis stor overskridelse av rammene satt for bebyggelse i LNF-områdene og strandsonen i kommuneplanen. Klager viser til faren for presedens og skriver at kommunens vedtak vil opprettholde en lempeligere praksis knyttet til størrelse på bygninger i LNF-områdene, i strid med kommuneplanen.

Ifølge kommuneplanbestemmelse 9.1 bokstav a er eksisterende bebygde boligeiendommer i LNF-områder å anse som eiendommer der spredt utbygging er tillatt, jf. pbl. § 11-7 nr. 5 bokstav b. Bokstav b i kommuneplanbestemmelsen åpner videre for bolig med samlet BYA inntil 200 m², samt garasje og uthus. Kommuneplanbestemmelsen angir ikke bebygd areal for garasje/uthus. Kommunen har praktisert at garasje/uthus kan ha samlet BYA inntil 70 m² uten at det er nødvendig med dispensasjon.

Eksisterende bolig er på 180 m². Selve garasjen er på 40 m², men kun ca. 28 m² av garasjen er plassert på eiendommen. Omsøkte hagestuer er på til sammen 50 m². Dispensasjon er nødvendig fordi omsøkte hagestuer og eksisterende garasje har samlet BYA på 78 m². Dette er 8 m² mer enn hva kommunen har praktisert er tillatt uten dispensasjon.

I motsetning til klager anser kommunen en overskridelse på 8m² som liten, særlig sett i lys av at selve boligen kun er på 180 m². Eiendommen er ikke mer bebygd enn hva som er normalt og i tråd med kommunens praksis, men fordi bebygd areal for bolig og bebygd areal for garasje/uthus har egne begrensninger er dispensasjon nødvendig.

Omsøkt tiltak vil som presisert tidligere plasseres på bebygd boligeiendom i LNF-område, mellom to hus på allerede privatiserte eiendommer. Området der nybygget skal plasseres er markert som bebygd i markslagskartet, og det er ingen landbruksinteresser der tiltaket skal plasseres. Tiltaket anses derfor å ikke være til ulempe for landbruksinteresser, eller for allmenne interesser og friluftslivet. Hensynet til å begrense størrelsen på et prosjekt anses heller ikke som vesentlig tilsidesatt. Bebygd areal er innenfor kommuneplanbestemmelsen, men siden bebygd areal for bolig og garasje/uthus ikke kan vurderes samlet er dispensasjon nødvendig. Kommunen kan ikke se at vesentlighetsvilkåret er oppfylt hva gjelder hensynene bak kommuneplanbestemmelse 9.1 bokstav b.

Til slutt må det vurderes om fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. pbl. § 19-2 annet ledd.

Klager viser til at det må foreligge relevante samfunnsinteresser som tilsier at dispensasjon skal kunne gis. Klager påpeker at rene utbyggerinteresser eller personlige hensyn normalt ikke skal ha avgjørende vekt.

Fordelene ved å gi dispensasjon er hovedsakelig areal- og ressursdisponering, herunder at det vil bli enklere å nytte seg av eiendommen gjennom hele året med omsøkte hagestuer. Det er en

fordel at nybygg skal plasseres like langt fra sjøen (80 meter) som eksisterende bolig.

Ulempene med å gi dispensasjon er hovedsakelig privatisering av området og presedensvirkninger. Det er imidlertid tale om en liten privatiserende effekt da nybygg skal plasseres mellom to eksisterende boliger, på allerede bebygd boligeiendom i LNF-område. Faren for presedens vurderes ikke som stor all den tid det er tale om en bebygd boligeiendom i LNF, der overskridelsen av kommuneplanbestemmelsen 9.1 bokstav b er liten. Kommunen anser fordelene med dispensasjon som klart større enn ulempene.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som skulle tilsi at vedtak i delegert sak nr. 22/7522 skal endres. Det anbefales dermed at vedtak opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 106, bnr. 78 - Tilsvare på klage

Gnr. 106, bnr. 78 - Statsforvalteren klager på kommunens dispensasjonsvedtak

Tillatelse til tiltak - To hagestuer og levegg mellom - gnr. 106 bnr. 78 - Fosnanesvegen 71

Situasjonsplan

Gnr. 106, bnr. 78 - Svar til varsel om avslag

Varsel om avslag - Gnr. 106, bnr. 78 - To hagestuer og levegg mellom - Fosnavegen 71

Gnr. 106, bnr. 78 - Uttale fra Statsforvalteren i Rogaland - dispensasjon to hagestuer

Gnr. 106, bnr. 78 - To hagestuer og levegg mellom - Fosnanesvegen 71

Følgebrev

Tegning - Eksisterende fasade nord og øst

Tegning - Eksisterende fasade sør og vest

Plantegning og snitt

Tegning - Fasade nord og øst

Tegning - Fasade sør og vest