



Kvala Arkitekter AS
Vestheimvegen 49

4250 KOPERVIK

Dato: 10.06.2022
Dokumentnummer: 22/1913-8
Deres referanse: Hein Tangen
Saksbehandler: Birthe Smistad

Avslag - Gnr. 109, bnr. 57 - Tilbygg, murer, gangveger, terrengtrapper, platting og bod - Fosen

Adresse Fosen	Gårdsnr. 109	Bruksnr. 57	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Kvala Arkitekter AS Vestheimvegen 49 4250 KOPERVIK	Tiltakshaver Egil Magne Hansen Bjøllehaugvegen 7 5545 VORMEDAL			
Type tiltak/bygning				
Nybygg, tilbygg / murer, gangveger, terrengtrapper, terrasse og bod				

Vedtak

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 19-2 jf. § 1-8 og § 11-6.

Søknaden gjelder tilbygg, forstøtningsmur, gangveg, terrengtrapper, terrasse og frittliggende bod til fritidsbolig.

Søknaden er avhengig av dispensasjon fra pbl. §§ 1-8 og 11-6, hhv. byggeforbud i strandsonen og formål LNF.

Det foreligger ikke merknader til søknaden.

Dette er en fritidseiendom i område avsatt til LNF i kommuneplanen, den ligger i tillegg helt ned mot sjøen. Det er dermed dobbelt byggeforbud for denne eiendommen og faren for presedens gjør seg sterkt gjeldende.

Sektor areal og byggesak behandler denne sak etter delegert myndighet tildelt sektoren.

Opplysninger om byggesaken

Arealplan

Kommuneplan : LNF
Grad av utnyttelse : 80 m²

I søknad:

Fritidsbolig

Bebyggd grunnflate : 85 m²

Ny bebyggelse

Bebyggd grunnflate : 24,8 m² (hvorav 10 m² for platting ved inngangsparti til loftetasjen som er godkjent i vedtak av 10.60.22 (JID 22/36732).
Grad av utnyttelse : 109,8 m²

Tegningsdokumentasjon

Avslag er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 1. mars 2022 med journaldato 2. mars 2022.

Tiltakets konsekvenser for naturmangfoldet

Det fremkommer i dette tilfellet at det i tiltaksområdet ikke er registrert prioriterte, truede eller nær truede arter i artskart, og for naturtyper er naturbase sjekket ut. Karmøy kommunes lokalkunnskap og øvrige opplysninger i saken tilsier videre at det ikke er naturkvaliteter i området som ikke er fanget opp av ovennevnte registrering. Kravet i nml. § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap anses dermed oppfylt. I og med at naturmangfoldet i liten grad berøres av tiltaket og det videre ikke kan påvises effekter av omsøkte tiltak på verdifull natur, må det legges til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9-12.

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med pbl. § 21-3. Det er ikke registrert merknader i saken.

Uttalelser fra andre myndigheter og sektorer

Statsforvalteren i Rogaland har hatt saken til uttale:

«Det må presiserast at det er veldig uheldig at nokon tek seg til rette og utfører såpass mange og omfattande tiltak i eit område med dobbelt byggjeforbod. Det er bra det blir teke tak i no, og me presiserer at alle tiltak skal vurderast som om dei ikkje allereie er gjennomført. Det skal ikkje kome til fordel for nokon at tiltaket alt er utført utan søknad.

Me deler langt på veg syn med Karmøy kommune i dei vurderingane som er gjort kring dei einskilde tiltaka. Me kan ikkje sjå at det er nokre allmenne fordelar ved desse tiltaka. Snarare har dei bidrege til å privatisere strandsona i dette området. Hytta ligg allereie nærare sjøen enn fleire hytter nord og sør for ho, og med desse tiltaka vil det etter vår vurdering ikkje vere naturleg for nokon å ferdast i strandsona forbi her når det er opparbeidd såpass som det er gjort no. Me vurderer at det set omsynet til strandsonevernet og natur- og friluftsføremålet til sides.

Plattingen på «baksida» av hytta, ved inngangspartiet er kanskje det minst dominerande. Når det gjeld plattingen på sørsida, levegg og den frittliggjande boden, syner me til nyleg påklaga vedtak på gnr. 106, bnr. 78 på Karmøy (kommunens ref. 21/11645), då desse har nokre fellestrekk.

Me vil rå i frå at det bler gitt dispensasjon som omsøkt.»

Rogaland fylkeskommune har hatt saken til uttale, det er ikke innkommet noen merknader innen fristen.

Dispensasjoner

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven § 1-8 og kommuneplan formål LNF og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Det følger av pbl. § 19-2 at «kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov.» Det følger videre av pbl. §19-2 at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensyn i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse:

«Vi søker om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse om tillatt utnyttelse på fritidseiendom i LNF og byggeforbudet langs sjøen i plan- og bygningsloven § 1-8, for følgende tiltak:

- Bod og platting i sør*
- Inngangsparti i vest (behandlet i eget vedtak)*
- Murer, gangveger og terrengtrapper*

- Tilbygg mot nord

Bod, platting og levegg i sør

Boden og plattingen i sør ble bygget for mange år siden. Boden har en størrelse på 6,9 m², gesimshøyde på 2 meter og mønehøyde 2,3 meter, og erstatter en tilsvarende bod som i mange år stod litt lenger mot vest sørvest. Plasseringen er i enden av plattingen og er dermed en naturlig avslutning, slik det også kommer frem av vedlagt situasjonsplan. Selve plattingen ligger i terrenget (mindre enn 50 cm over bakken) og er ikke å regne som et byggetiltak. Leveggen som er festet i fritidsboligen er satt opp i senere tid. Den er 2,6 meter lang og 1,9 meter høy.

På grunn av terrengforholdene er leveggen og boden hovedsakelig synlig fra sjøen. Plattingen er bare synlig på flyfoto eller for brukerne av hytta.

Alle tiltakene er nøkterne og ikke større enn det som er nødvendig for sin funksjon. Fargevalg og materialbruk er også tilsvarende som på fritidsboligen, for best mulig tilpasningen til omgivelsene.

Vi kan ikke se at tiltakene vil vesentlig tilsidesette eller medføre noen særlige ulemper for kommuneplanbestemmelsen om utnyttelse eller hensynene som byggeforbudet langs sjøen skal ivareta. Det er en naturlig konsekvens at hytteeier tilpasser arealene nærmest hytta slik at disse kan brukes til rekreasjon. Leveggen og boden bidrar til å gi le for vær og vind på plattingen, og øker dermed brukbarheten for dette arealet. Boden bidrar i tillegg til å holde uteområdet ryddig, da grovredskaper og utstyr kan plasseres innomhus.

Oppsummert bidrar tiltakene til fornuftig bruk av utearealet mot vest, som er positive for hensynet til landskap og kulturmiljø. Dette uten at tiltakene er til sjenanse for allmennheten, naturmiljøet eller kommuneplanens bestemmelse om utnyttelse på fritidseiendommer i LNF. Det er dermed en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

[...]

Tilbygg/skut i nord

Det er bygd et nøkternt tilbygg/skut mot nord som brukes som utebod. Selve tilbygget har en størrelse på 2x3 meter, med et takoverbygg som hviler på søyle. Måleverdig areal er derfor 7,8 m².

Tilbygget fremstår som en naturlig del av hovedbygningen. Plasseringen mot nord er også logisk med tanke på skuten sin funksjon som bod, og som en bygningsdel som skjermer inngangspartiet for vinden som kommer inn fjorden. Materialbruken er tilsvarende som på hovedbygget.

På denne bakgrunn kan vi ikke se at tilbygget vil vesentlig tilsidesette eller føre til ulemper for hensyn som natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap eller andre allmenne interesser som byggeforbudet langs sjøen skal ivareta.

Vi kan heller ikke se en dispensasjon vil vesentlig tilsidesette hensynet bak kommuneplanbestemmelsen om tillatt utnyttelse. I denne konkrete saken vil en dispensasjon heller ikke medføre noen ulemper av betydning. Tomten det gjelder er bratt og silhuett og fjernvirkning fra sjøen er derfor naturlig redusert. Rett nord for tomten er det også bebyggelse som er vesentlig større enn det vi søker tillatelse til, og hytten vil derfor fortsatt fremstå som relativt liten og ikke bære preg av å breie seg i strandsonen.

Små grep som dette tilbygget tilrettelegger for en mer praktisk bruk av hytten, og kan forlenge hyttens levetid.

Murer, gangveger og terrenqtrapper

Høydeforskjellen fra gulvet i hytta til sjøen er litt over fire meter, med et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1/3 (hentet fra høydekontene i kartet).

For å bedre forbindelsen mellom sjøen og hytta er det derfor laget forstøtningsmur langs kotene, med tilhørende støpte gangveger og granittrapper i terreng. I skråningen nedenfor gangvegen er det fylt på med stein.

Denne delen av kysten på Fosen består hovedsakelig av svaberg og stein. Murene, trappen og skråningene som er synlige fra sjøen, er dermed materialer som er naturlige i området. Den støpte gangvegen går langs kotene og vil i mindre grad være synlig for andre enn brukerne av eiendommen. Tiltakene vil derfor i liten grad være til ulempe for landskapet og naturmiljøet.

Strandsonen på denne eiendommen er allerede privatisert med den tillatte hytten. Ferdselsmulighetene for allmennheten er også begrenset på grunn av terrengforhold. Den bygde muren, gangvegen og trappene vil derfor ikke utgjøre noen forskjell for allmenhetens ferdselsmulighet på eiendommen og heller ikke vesentlig tilsidesette hensynet bak bestemmelsen, eller medføre noen særlig ulempe.

Når hytter blir godkjent så tett på strandsonen vil en naturlig konsekvens være at arealet utenfor også går fra å være «naturlig» til å bære preg av menneskelig påvirkning. Utført arbeid og materialbruk er av høy kvalitet og tilpasset omgivelsene, både med tanke på utseende og at de tåler påkjenningen fra vær og vind. Vi mener på denne bakgrunn at vilkårene for dispensasjon er innfridd.»

Etter vurdering fra Statsforvalteren har ansvarlig søker/tiltakshaver kommet med ytterligere begrunnelse: Ulempene som forvaltningen i hovedsak viser til, er at tiltakene vil medføre et «økt preg av privatisering». Statsforvalteren påpeker også at tiltakene vil tilsidesette hensynet til strandsonevernet og natur- og friluftsførmålet.

Vi er ikke enige i disse vurderingene.

I rundskriv T-3/07 Om lov om friluftslivet, omtales ferdselsretten. I kapittel 3 slås det fast at en ordinær hustomt (bolig eller fritidsbolig) er å regne som innmark og at ordinær ferdselsrett ikke gjelder her. Det vises videre til to høyesterettsdommer som vurderer «hustomt-begrepet». Den ene er «Furumoadommen» (jf. Rt-1998-1164) og «Hvaler-dommen» (jf. Rt-2005-805). Begge konkluderer med at rundt en bolig eller fritidsbolig vil det være et areal som er å regne som privat. Hvor langt ut fra husveggen et slikt areal strekker seg vil variere ut fra de konkrete forholdene på plassen. Mot slutten av side 12 i rundskrivet presiseres det likevel at «... minst ett dekar hyttetomt må kunne anses som innmark omkring en hytte. Dette gir ofte en avstand på 10-15 meter for vanlig bebyggelse, ...»

I populære tuområder med mye ferdsel og etablerte stier, forstår vi at en hytteeier vil måtte tåle at folk ferdes relativt tett på boligen/fritidsboligen. Da vil tiltak som vi søker godkjent nå kunne oppfattes som privatiserende og bidra til å gjøre strandsonen mindre tilgjengelig.

I vårt tilfelle gjør dette seg derimot ikke gjeldende.

Hytten i Fosnavegen 308 er godkjent av kommunen 12 meter fra sjølinjen. Vi mener derfor at kommunen allerede har godkjent privatiseringen.

Dette området er heller ikke et tuområde og terrengforholdene tilsier at ferdsel til fots langs sjøen ikke er mulig. Selv om de fleste tiltakene som er gjennomført skulle vært søkt om, mener vi at de ikke fører til noen ulemper for hensynene som strandsonebestemmelsen skal ivareta.

Vi er heller ikke enige i at en tillatelse til tiltaket vil øke faren for presedens nevneverdig. For å vise til presedens må det være en entydig praksis og forutsetningene på tomtene bør også være sammenlignbare. Hytten i Fosnavegen 308 er bygd vesentlig nærmere sjøen enn øvrig bebyggelse avsatt til LNF i området. Tomten er også bratt, og det er ikke et område med noe særlig friluftsliv. Ut fra dette mener vi det er nok spesielle forhold ved denne tomten som gjør at faren for presedens er minimal.

Ut fra rundskrivet bør det være klart at tiltakene som søkes godkjent ikke vil medføre ytterligere privatisering. De vil da heller ikke ha nevneverdig innvirkning på de hensyn som strandsonebestemmelsen skal ivareta. Vi ber på bakgrunn av dette at kommunen justerer sin vurdering av søknaden.»

Kommunens vurdering av dispensasjon

Kommunen behandler pbl. § 1-8 og formål LNF under ett da de i all hovedsak begrunnes ut i fra samme hensyn.

Hensynene bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt

I strandsonen skal det etter pbl. § 1-8 første ledd tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Disse hensynene skal ikke bli skadelidende om dispensasjon gis. Strandsonen er definert som område av nasjonal verdi. Karmøy kommune er blant de kystkommuner i Rogaland med stort press på arealene.

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. (Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygget, eller bare bebygget i tilknytning til landbruket og for bruk av området til friluftsliv.)

Det er en fritidsbolig på tomten, denne er omsøkt og godkjent.

Hytten overskrider allerede bebygd areal for fritidsbolig med 5 m², med omsøkt tiltak, særlig tilbygg og frittliggende bod, blir den ytterligere overskredet. Tilbygget er plassert nordøst på hytten, mot sjøen. Den frittliggende boden ligger sør for hytten og ikke lenger ut mot sjø enn allerede eksisterende bebyggelse. Begge disse to tiltakene bidrar til økt bebyggelse og i så måte økt privatisering. Kommunen mener videre at overskridelse av utnytting for fritidsbolig kan skape presedens og at dette er et hensyn som må veie tungt for alle omsøkte tiltak.

Fordelene ved å gi dispensasjon er ikke større enn ulempene

Forstøtningsmur, gangveg, og terrengtrapper gir fordeler for tiltakshaver, men kommunen kan ikke se at det er noen fordeler for natur/friluftsliv eller allmenne interesser knyttet til strandsonen. Tiltakene bidrar til økt preg av privatisering. Platting i sør mener vi er for stor slik den er omsøkt.

Kommunen mener at vilkårene for dispensasjonen **ikke** er oppfylt, jf. pbl. § 19-2, og det gis derfor **ikke** dispensasjon.

Gebyr

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
3.10.4 – Til- og påbygg/ombygging/annet <50kvm	5200	1	5200
3.10.8 – Murer/levegger/brygger/basseng etc.	5200	1	5200

Total gebyr å betale	10400
-----------------------------	--------------

Gebyr for dispensasjon fra pbl. § 1-8 og formål LNF, i tillegg til selvbygger, er behandlet i fakturagrunnlag tilknyttet tillatelsen av 10.06.22.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket innen tre uker fra du fikk dette brevet. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Sektor areal- og byggesak har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 895/22.

Med hilsen

Runar Lunde
areal- og byggesakssjef

Birthe Smistad
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Egil Magne Hansen	BJØLLEHAUGVEGEN 7	5545	VORMEDAL
Rogaland fylkeskommune	Postboks 130 Sentrum	4001	STAVANGER
Statsforvalteren i Rogaland	Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER

Vedlegg:

Situasjonsplan

Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

Klagefrist	Klagefristen er tre uker fra den dagen du fikk dette brevet. Det er nok at klagen er sendt på e-post eller postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du opplyse om datoen for når du mottok brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få lengre klagefrist. Dette må i så fall begrunnes.
Innhold i klagen	Du må opplyse om hvilket vedtak du klager på, grunnen til at du klager, hvilke endringer du ønsker, og eventuelt andre opplysninger som kan ha noe å si for vår vurdering av klagen. Klagen må være underskrevet.
Hvem sender du klagen til?	Klagen sender du på e-post til post@karmoy.kommune.no eller i brev til Karmøy kommune, Sektor areal- og byggesak, Rådhuset, postboks 167, 4291 KOPERVIK. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
Klageinstans	Statsforvalteren er klageinstans i noen saker, og kommunens formannskap eller klageutvalg, er klageinstans i andre saker. Dersom saken går til en klageinstans, vil du få konkret beskjed om hvilken instans det er.
Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning	Med noen unntak har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finner du i §§ 18 og 19 i forvaltningsloven. Har du behov for veiledning, ta kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers.
Kostnadene med klagesaken	Hvis vedtaket blir endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket større kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, f.eks. til advokathjelp. Hvis det trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekning av saksomkostninger må fremmes innen tre uker etter at det nye vedtaket ble gjort kjent for deg.
Klage til sivilombudsmannen	Hvis du mener at du er urettferdig behandlet av den offentlige forvaltningen, kan du sende inn en klage til Sivilombudsmannen. Sivilombudsmannen kan ikke endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort feil eller noe er forsømt. Dette gjelder ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd (regjeringen). Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen.