



Statsforvaltaren i Rogaland

Dato: 15.11.2022

Postboks 59 Sentrum

Dokumentnummer: 22/1913-16

4001 STAVANGER

Deres referanse:

Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Forberedende klagebehandling - Tilbygg, murer, gangveger og terrengtrapper, platting og bod - gnr. 109, bnr. 57 - Fosen

Tiltak: Tilbygg, murer, gangveger og terrengtrapper, platting og bod
Byggested: Gbnr: 109/57 Fosen
Tiltakshaver: Egil Magne Hansen
Ansvarlig søker: Kvala Arkitekter AS

Karmøy kommune viser til klage over kommunens vedtak i sak nr. 895/22.

Sakens bakgrunn

I delegert sak nr. 895/22 ble det gitt avslag på søknad om oppføring av tilbygg, forstøtningsmur, terrengtrapper, terrasse og frittliggende bod til fritidsbolig. Det ble også søkt om platting/overbygg lagringsplass, dette tiltaket godkjente kommunen i delegert sak nr. 893/22. Alle omsøkte tiltak er allerede oppført. Oversendelse av klagesaken direkte til Statsforvalteren i Rogaland er i tråd med vedtatt prinsippprogram for klagebehandling, vedtaksdato 15.02.2022.

Klagen

Klagen kan oppsummeres i følgende hovedpunkter:

- «Oppsummert er hytten i Fosnavegen 308 lovlig oppført og godkjent av kommunen. I tillegg til bruken og tilpasning av tomten som har foregått over flere år (siden 1950-tallet), er det byggetillatelsen fra 1998 som «privatiserer» strandsonen.
- Tiltakene som søkes godkjent nå vil ikke svekke de hensynene som ligger bak strandsonevernet, da de ikke fører til noen endringer mht. privatisering. De hensyn som er beskrevet i begrunnelsen for vedtaket synes derfor ikke å være relevante. Muren som er satt opp har, som beskrevet over, en praktisk funksjon med å holde på plass massene som ligger inntil hytten. Det vil medføre reelle ulemper for den godkjente bygningen om denne muren tas bort. Fjerning vil evt. måtte erstattes med andre tiltak som er like omfattende. Vi foreslår derfor som avbøtende tiltak å plante krypplanter/dekkplanter som etter hvert vil skjule deler av muren.
- Fordelene med gangvegene som er støpt er at disse ikke er utsatt for erosjon og utrasing, noe som reduserer behovet for vedlikehold. En eventuell fjerning av betongen og tilbakeføring til nivåtrinn av stein/pukk/grus vil føre til at det skapes unødvendig avfall uten at en oppnår noe bedre tilrettelegging for de hensyn som byggeforbudet skal ivareta.»

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Vurdering

Oppføring av tilbygg, forstøtningsmur, gangveg, terrengtrapper, terrasse og bod er søknadspliktige tiltak i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 første ledd bokstav a), jf. § 20-2. Eiendommen er uregulert og ligger i et område som er avsatt til landbruk-, natur-, og friluftsområde i kommuneplanen. Da eiendommen er under 1,5 da. vises det til pkt. 9.1 bokstav d) i kommuneplanen:

«d. Følgende tiltak på eksisterende bebygde fritidseiendommer mindre enn 1,5 da innenfor 100-metersbeltet til sjø, kan behandles og tillates gjennom enkeltvise søknader:

- *Tilbygg, påbygg samt nybygg ved riving av eksisterende fritidsbolig med samlet areal på inntil BYA= 80 m².*
- *Oppføring av frittstående anneks eller bod inntil 20 m² og inntil 8 meter fra hovedbygningen. Samlet areal skal ikke overstige BYA=80m².*
- *Fasadeendring*
- *Ovennevnte tiltak kan også godkjennes på eiendommer større enn 1,5 da i de tilfeller der utbygging vil foregå på privatisert område uten allmennhetens interesse.»*

Omsøkt tiltak overstiger utnyttelsesgraden i bestemmelsen. Ordlyden i bestemmelsen åpner ikke opp for gangveg og terrengtrapper, og omsøkt tiltak faller således ikke inn under unntaksbestemmelsen i pkt. 9.1. Tiltaket er dermed avhengig av dispensasjon fra LNF-formålet. Videre ligger eiendommen i 100-metersbeltet langs sjøen, og er også avhengig av dispensasjon fra pbl. § 1-8.

I klagen vises i hovedsak til at det er fritidsboligen i seg selv som privatiserer, og at omsøkte tiltak ikke vil svekke de hensyn som ligger bak strandsonevernet.

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 nasjonale eller regionale interesser, eller hensyn i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det må først vurderes om hensyn bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt.

Hensynet bak LNF-formålet og byggeforbudet i strandsonen er delvis overlappende. Byggeforbudet har som formål å verne mot byggetiltak og terrenginngrep for å sikre natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap, og allmennhetens interesser.

Det er godkjent fritidsbolig på eiendommen, fritidsboligen er plassert ca. 10 m fra sjøen. Deler av omsøkte tiltak, blant annet gangveg og trapper er plassert nærmere sjøen enn fritidsboligen. Omsøkte tiltak beslaglegger en stor del av eiendommen og anses å være omfattende. Selv om det er godkjent fritidsbolig på eiendommen innebærer ikke dette at en kan bygge ned eiendommen for øvrig. Kommunen mener at omsøkte tiltak privatiserer eiendommen ytterligere i forhold til godkjent fritidsbolig. I klagen er det vist til friluftsløven, men kommunen kan ikke se at dette har relevans. For denne eiendommen gjelder et dobbelt byggeforbud, ved at eiendommen ligger i både LNF-område og i 100-metersbeltet, og det er ikke relevant å vise til innmark og ferdselsretten i friluftsløven for å begrunne dispensasjon i slike områder. Hvis man legger klagers argumentasjon til grunn vil man kunne bygge så mye man vil på slike eiendommer, der det tidligere er gitt dispensasjon for bygging av fritidsbolig/bolig, noe som må anses som urimelig. Vedlagt ortofotorapport viser klart omsøkte tiltak, og at disse vesentlig tilsidesetter landskaps- og friluftshensyn. Da hensyn bak bestemmelsene anses å være vesentlig tilsidesatt, er vilkår for dispensasjon dermed ikke oppfylt, jf. pbl. § 19-2, og det vil dermed ikke bli foretatt vurdering om fordeler er klart større enn ulemper.

I klagen vises det til at frittliggende bod kan rives. Kommunen kan ikke se at dette endrer vår vurdering av dispensasjoner i saken, og viser til at omsøkte tiltak samlet sett vurderes til å være omfattende.

Konklusjon

Kommunen kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som skulle tilsi at vedtak i delegert sak nr. 895/22 skal endres.

Hva skjer videre?

Saken oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse i henhold til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28.

Kommunen har foretatt forberedende klagebehandling i henhold til forvaltningsloven § 33.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Gry Trovåg Hansen
fagansvarlig byggesak

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Egil Magne Hansen	BJØLLEHAUGVEGEN 7	5545	VORMEDAL
Kvala Arkitekter AS	Vestheimvegen 49	4250	KOPERVIK

Vedlegg:

Klage på vedtak

E-post

Kart-utstikking hytte

Platting-uteområde-utedo-bod

Bilder

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

Situasjonsplan

Tillatelse til tiltak - Platting inngangspartiet - gnr. 109, bnr. 57 - Fosen

Gnr. 109, bnr. 57 - Supplering av søknad

Svar til varsel om avslag

Gnr. 109, bnr. 57 - Statsforvalteren i Rogaland - Søknad dispensasjon kommuneplan tilbygg, murer, gangveger, bod

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

Tiltakshavers samtykke

Søknad om dispensasjon

Gjenpart nabovarsel

Kvittering for nabovarsel

Foto - Sett fra parkering i vest

Foto - Sett fra brygge

Foto - Utebod i sør

Foto - Støpt gangveg og natursteinsmur

Tegning - Fasade sørøst og sørvest

Tegning - Fasade nordøst og nordvest

Tegning - Planer

Søknad om personlig ansvarsrett som selvbygger av egen bolig eller fritidsbolig

Søknad om personlig ansvarsrett som selvbygger av egen bolig eller fritidsbolig 2

Gjennomføringsplan

Vedleggsopplysninger