



KARMØY KOMMUNE
Postboks 167
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler
Svein Undheim, 51 56 89 08

Klagevedtak - dispensasjon og samtykke til tilbygg o.a. - gnr. 109, bnr. 57 i Karmøy

Tiltakshaver klager på kommunens avslag på søknad om dispensasjon og samtykke til tilbygg, forstøtningsmur, terrengtrapper, terrasse og frittliggende bod til fritidsbolig. Statsforvalteren stadfester kommunens vedtak.

Det vises til kommunens brev datert 15.11.2022.

Sakens bakgrunn

Tiltakshaver søkte om dispensasjon fra pbl. §§ 1-8 om byggeforbud i strandsonen og LNF-formålet i kommuneplanen og samtykke til tilbygg, forstøtningsmur, gangveg, terrengtrapper, terrasse og frittliggende bod til fritidsbolig. Statsforvalteren ga uttale 31.3.2022 og frarådte dispensasjon. Kommunen fattet 10.6.2022 vedtak om å avslå søknaden.

Tiltakshaver v/Kvala arkitekter klaget på vedtaket 1.7.2022. Klager har blant annet gjort gjeldende at hytten er lovlig oppført og godkjent av kommunen. I tillegg til bruken og tilpasning av tomten som har foregått siden 1950-tallet er det byggetillatelsen fra 1998 som «privatiserer» strandsonen. Tiltakene som nå søkes godkjent svekker ikke hensynene som ligger bak strandsonevernet og medfører ikke mer privatisering. Hensynene beskrevet i begrunnelsen for vedtaket er relevante. Klageren viser til at strandsonen på eiendommen ble privatisert da kommunen godkjente fritidsboligen. Tomten har etter det vært opparbeidet med blant annet gangveger og trapper. I forbindelse med bygging av hytten ble det bygget en mur som begynte å gli ut. Dagens mur ble bygget for å hindre utglidning. Muren har som funksjon å holde på plass massene som ligger inntil hytten. Det medfører ulemper for bygningen om muren tas bort. Muren må erstattes med andre tiltak som er like omfattende. Klager foreslår som avbøtende tiltak planter som skjuler deler av muren. Støpte gangveger er ikke utsatt for erosjon og utrasing og krever redusert behov for vedlikehold. Fjerning av betong og tilbakeføring til trinn med stein, pukk og grus medfører unødvendig avfall uten å oppnå bedre ivaretagelse av hensynene bak byggeforbudet. Tiltakshaver har gitt tilleggsuttalelse og blant annet gjort gjeldende at det ikke er fare for presedens og vist til at



Sivilombudet har uttalt at presedens ikke er relevant ved vurdering av dispensasjon med hjemmel i pbl. § 19-2. Klager viser også at området allerede er privat og at allmennheten ikke har adgang i kraft av frilufsloven. Det er derfor ikke riktig at tiltaket medfører ytterligere privatisering. Det er heller ingen frilufsinteresser å ta hensyn til i området som i liten grad nyttes av allmennheten.

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet som er vedlagt saken. Kommunen tok ikke klagen til følge.

Statsforvalterens vurdering

Statsforvalteren legger til grunn at klager har klagerett og at klagefristen er overholdt jf. forvaltningslovens (fvl.) kap. VI og plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9.

Ved behandling av klagen kan Statsforvalteren prøve alle sider av saken og ta hensyn til nye omstendigheter, jf. forvaltningsloven § 34 andre ledd. Klageinstansen kan selv treffe nytt vedtak i saken eller oppheve det og sende saken tilbake til kommunen for hel eller delvis ny behandling.

Tilbygg, forstøtningsmur, gangveg, terrengtrapper, terrasse og bod er søknadspliktige tiltak, jf. pbl. § 20-1 og § 20-2. Eiendommen er uregulert og ligger i område avsatt til LNF-formål i kommuneplanen. Tiltakene det er søkt er i strid med LNF-formålet og ligger nærmere sjøen enn 100 meter. Tiltakene krever dispensasjon fra LNF-formålet og fra forbudet mot tiltak i strandsonen, jf. pbl. § 1-8.

Vilkårene for å gi dispensasjon fremgår av pbl. § 19-2. Søknaden må vurderes i forhold til de offentlige hensyn som skal ivaretas gjennom plan- og bygningsloven og den aktuelle planen og særlig hensynet til en forsvarlig og fornuftig areal- og ressursdisponering. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene. Dispensasjon er en snever unntaksregel og det er ikke kurant å få dispensasjon.

Landbruks-, natur- og frilufsformål (LNF-formål) skal blant annet sikre interesser knyttet til landbruk, naturverdier og frilufsliv og i områder avsatt til LNF-formål skal det ikke tillates tiltak som ikke støtter slike interesser. Forbudet mot tiltak i strandsonen skal hindre nedbygging og privatisering av strandsonen til skade for landskaps og frilufsinteresser.

Statsforvalteren legger til grunn at eksisterende fritidsbolig i LNF-området og i strandsonen i utgangspunktet er til en viss ulempe for LNF-interessene og strandsonevernet. Videre utbygging av fritidsboligen og andre tiltak på arealet omkring svekker landskaps- og naturinteressene i området ytterligere. Nye tiltak på eiendommen medfører ulemper for landskaps- og frilufsinteressene og setter hensynene bak disse interessene til side. Tiltakene har ikke vesentlige relevante fordeler selv om tiltakene er til fordel for tiltakshaverens bruk av eiendommen. Etter praksis kan det vanligvis ikke legges vekt på personlige ønsker og behov ved vurdering av dispensasjon. Det er hovedsakelig samfunnsmessige fordeler som er relevante i denne sammenheng, som hensynet til en hensiktsmessig areal- og ressursdisponering. Frilufslovens bestemmelser om allmennhetens ferdselsrett som klager har vist til er i denne sammenheng lite relevant og har ikke betydning for byggetillatelser. Statsforvalteren finner at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt. Kommunens vedtak må stadfestes og søknaden avslås.

Vedtak

Statsforvalteren stadfester kommunens vedtak av 10.6.2022.

Klagen tas ikke til følge.



Vedtaket er endelig og kan ikke klages til overordnet myndighet, jf. fvl. § 28.

Med hilsen

Anne-Margrethe Tretli Modalsli (e.f.)
rådgiver

Svein Undheim
juridisk seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

KVALA ARKITEKTER AS

Vestheimvegen 49

4250

KOPERVIK