



Statsforvalteren i Rogaland

Vår dato:

30.06.2023

Vår ref:

2022/11433

Deres dato:

Deres ref:

2022/5036

KARMØY KOMMUNE

Postboks 167

4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler

Malene Hoås Tyberø, 51568932

mahty@statsforvalteren.no

Klageavgjørelse i byggesak - gnr. 149 bnr. 230, Stølsmyrvegen 47, Karmøy kommune - tiltakshaver: Elisabeth Kristin Johnsen

Nabo har påklaget kommunens vedtak om tillatelse til oppføring av leegger/tette gjerder i nabogrense, terrasse 0,45 m over bakken, pergola og terrasse 0,60 over bakken. Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak.

Vi viser til kommunens oversendelse av 31.10.2022.

Vi beklager lang saksbehandlingstid.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad om oppføring av leegger/tette gjerder i nabogrense, terrasse 0,45 m over bakken, pergola og terrasse 0,60 m over bakken.

Det har kommet inn en nabomerknad mot søknaden. Nabomerknaden gjaldt i all hovedsak de samme forhold som det senere ble klaget på.

Karmøy kommune fattet 09.08.2022 følgende vedtak administrativt:

«**Vedtak**

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Følgende tiltak er godkjent:

- Leegger/tette gjerder i nabogrensene
- Terrasse 0,45 m over bakken
- Pergola, og terrasse 0,6 m over bakken

Vilkår

- Montering av tett tak er et søknadspliktig tiltak.
- Det tillates ikke inngrep i regulert friområde. Leegger skal avsluttes ved eiendomsgrensen mot friområdet.»



Vedtaket ble påklaget av nabo, Sigve Strand, i brev datert 27.08.2022. Klager anfører i det vesentlige at tiltakene gir vesentlig forverret lys- og solforhold i deres hage. Videre er det vist til at pergolaen vil bli tett på tre sider og få et lukket tak. Dette er til stor forskjell på det som opprinnelig ble forespeilet, hvor det skulle være en åpen pergola med spiler.

Karmøy kommune, ved Hovedutvalg teknisk og miljø behandlet klagen administrativt 25.10.2022 og opprettholdt kommunens tidligere vedtak.

Statsforvalteren viser for øvrig til sakens dokumenter.

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

Planstatus og søknadsplikt

Oppføring av terrasse som overstiger 0,5 meter over bakken og pergola krever tillatelse av kommunen etter pbl. § 20-2, jf. § 20-1 bokstav a. Kommunen skal gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med plan- og bygningslovgivningen, jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan Kartmyr, vedtatt 21.02.1987, og er regulert til *konsentrert småhusbebyggelse* samt *frområde*.

Statsforvalteren ba ved henvendelse av kommunen av 23.01.2023 og 21.04.2023 om en tilbakemelding på om omsøkte eiendom var en del av felt A, jf. reguleringsplanens § 14 og hvilken utnyttelsesgrad som gjaldt for eiendommen. Kommunen besvarte henvendelsen ved brev datert 06.05.2023. Brevene er vedlagt.

Vurdering av mindre tiltak etter pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav b

Hovedregelen etter pbl. § 29-4 tredje ledd er at byggverk skal ha en avstand fra nabogrense som ikke er under 4 meter, såfremt ikke nabo har samtykket til dette. Tiltakshaver har fått nødvendig samtykke fra nabo i vest. Den omsøkte leveggen på 1.80 m høyde ligger nært inntil nabogrensen, og er dermed nærmere nabogrensen til klager enn 4 meter. Etter pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav b kan kommunen godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn fire meter, dersom det er et «mindre tiltak». Statsforvalteren må derfor vurdere om omsøkte tiltak er et «mindre tiltak».

Sivilombudet, i uttalelse SOMB 2017-839, har påpekt at det ved den konkrete vurderingen av om et tiltak er et «mindre tiltak» er relevant å sammenlikne med tiltak som er unntatt etter byggesaksforskriften (SAK10) § 4-1. Veiledende for vurderingen av hva som er «mindre tiltak» er å finne i byggteknisk forskrift (TEK17) § 6-4 der «mindre tiltak» er definert som bygning hvor verken samlet bruksareal eller bebygd areal er over 50 m² og andre mindre tiltak som ikke kan måles etter Norsk Standard NS 3940:2012 Areal- og volumberegninger av bygninger. Videre er det i byggesaksforskriften (SAK) § 4-1 bokstav a og f oppstilt særskilte avstandskrav for en del mindre tiltak som er unntatt fra søknadsplikt.



Omsøkte levegg skal ha en høyde på 1,80 meter og være ca. 4 meter i lengden. En slik levegg er unntatt søknadsplikt, jf. SAK § 4-1 bokstav f nr.2. Statsforvalteren er enig med kommunen i at det omsøkte tiltaket i så stor grad er sammenlignbart med tiltak etter SAK10 som er å regne som «mindre tiltak» at den også etter pbl. § 29-4 tredje ledd er å regne som «mindre tiltak».

Vi har kommet til at vilkårene etter pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav b er innfridd, og at kommunen dermed kan godkjenne at omsøkte tiltak plasseres nærmere nabogrense enn 4 meter.

Klager har avslutningsvis vist til at sol- og lysforholdene forverres. Statsforvalteren har forståelse for klagers misnøye med at det blir mindre gode lysforhold på deres uteområde. Vi er likevel av den oppfatning at sol- og lysforholdene i begrenset grad blir forverret, og at en slik forverring er noe man må kunne forvente når man bor i et tettbygd boligstrøk.

Statsforvalteren er kommet til at leveggen som oppføres nærmere klagers eiendom enn 4 m er et lignende mindre tiltak», jf. pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav b), og at kommunen rettmessig kunne gi byggetillatelse til tiltakene.

Statsforvalteren har ikke vesentlige merknader til kommunens lovforståelse og skjønn og opprettholder kommunens vedtak. Ved prøvingen av det frie skjønn, jf. fvl. § 34 annet ledd, har Statsforvalteren lagt stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre.

Vedtak:

Statsforvalteren stadfester kommunens vedtak av 09.08.2022.

Klagen tas ikke til følge.

Vedtaket kan ikke påklages til overordnet forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Odd-Arild Holen (e.f.)
juridisk seniorrådgiver

Malene Hoås Tyberø
juridisk rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg

- 1 Anmodning flere opplysninger - byggesak - Karmøy 149/230 - oppføring pergola terrasse Stølsmyrvegen 47
- 2 Anmodning om flere opplysninger - Karmøy 149/230 klage byggesak oppføring pergola terrasse Stølsmyrvegen 47 - Elisabeth Kristin Johnsen
- 3 E-post 23.01.2023.pdf
- 4 Svar -Gnr. 149, bnr. 230 - anmodning om flere opplysninger.pdf
- 5 Plan 513.pdf



- 6 149.230 skannet plan.pdf
- 7 Anmodning om flere opplysninger - samtykkeskjema til kommune og tiltakshaver
- 8 Avstandserklæring.pdf.pdf
- 9 001.pdf

Kopi til:

Elisabeth Kristin Johnsen
Sigve Strand

Fosengata 3
Stølsmyrvegen 45

5537
5542

Haugesund
Karmsund