



KARMØY KOMMUNE
Postboks 167
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler

Tor Magne Grønnestad, 51568947
tor.magne.gronnestad@statsforvalteren.no

Klageavgjørelse i byggesak - gnr. 85 bnr. 34, Dalabrekkå, Karmøy kommune - tiltakshaver: A Utvik AS

Nabo har påklaget kommunens vedtak om tillatelse til oppføring av eneboliger. Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak.

Vi viser til kommunens oversendelse av 21.06.2023.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad om oppføring av seks eneboliger og opparbeiding av uteareal, parkering, lekeplass, boder, renovasjon og ny adkomst.

Det har kommet inn fem nabomerknader mot søknaden. Merknadene knytter seg i hovedsak til plassering og utforming av renovasjonsanlegg, solforhold, innsyn, plansituasjon og mur/gjerde.

Karmøy kommune fattet 27.01.2023 følgende vedtak administrativt:

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

Følgende tiltak er godkjent:

- *Oppføring av 6 eneboliger*
- *Opparbeiding av utomhusareal, parkering, lek, boder og renovasjonsanlegg.*

Vilkår

- *Vist avkjørsel inkl. friskt skal etableres ihht. kommunalteknisk norm.*
- *Frisiktkrav er 3x25 meter.*
- *På vist gangveg skal det etableres låsbar bom. Plassering som vist i situasjonskart.*
- *HC-parkering skal plasseres så nærme inngangspartiet som mulig, ikke slik som vist i situasjonskart.*
- *Renovasjonspunkt skal være inngjerdet og plasseres minimum 1 meter fra ytterkant veg.*
- *Rørleggermelding/ferdigmelding må leveres inn og godkjennes før ferdigattest utstedes.»*



Vedtaket ble påklaget av nabo (gnr. 85 bnr. 34) i brev datert 28.02.2023. Klager anfører i det vesentlige at omsøkt tiltak vil føre til vesentlig dårligere solforhold på deres eiendom, og viser til at tidligere søknad om endring av reguleringsplanen ble avslått som følge av dette. Det fremholdes at tiltaket vil medføre fullstendig soltap på sørsiden av eiendommen, hvor alle deres terrasser er plassert. Dette vil ifølge klager forringe bokvaliteten som følge av at eiendommen ikke kan nytes som før. Videre anfører klager at tiltaket vil føre til vesentlig økt innsyn. Klager viser også til grannelova § 2 og anfører at tiltaket innebærer en urimelig ulempe. Det fremholdes i tillegg at tett bebyggelse, slik det er søkt om, ikke samsvarer med eksisterende reguleringsplan.

Karmøy kommune behandlet klagen administrativt 21.06.2023 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.

Søknadsplikt og planstatus

Oppføring av eneboliger 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 443 for Dalen*, vedtatt 14.12.1993, og er regulert til boligformål.

Vurdering av klagers anførsler

Kommunen har i sin vurdering vist til at tiltaket, slik det er omsøkt, er i tråd med reguleringsplanen. Statsforvalteren er enig i dette. Når tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i pbl. eller i medhold av denne loven skal tiltaket godkjennes, jf. pbl. § 21-4. Som ledd i vurderingen skriver kommunen at klagers eiendom vil påføres noe soltap og økt innsyn, men uten at det går utover det som må påregnes i et regulert boligområde i et sentralt område. Tiltaket ble derfor vurdert å være innenfor rammene av hva som må forventes av ny bebyggelse og fortetting i området. Statsforvalteren er enig i denne vurderingen.

Når det gjelder klagers anførsel knyttet til grannelova § 2, viser Statsforvalteren til at nevnte lov regulerer privatrettslige forhold som bygningsmyndighetene ikke skal ta stilling til ved behandling av søknad om tillatelse, jf. pbl. § 21-6.

Statsforvalteren har ikke vesentlige merknader til kommunens lovforståelse og skjønn og opprettholder kommunens vedtak.

Vedtak:



Statsforvalteren stadfester kommunens vedtak av 27.01.2023.

Klagen tas ikke til følge.

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

Svein Undheim (e.f.)
juridisk seniorrådgiver

Tor Magne Grønnestad
juridisk rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

A UTVIK AS
ARKITEKTKONTORET BREKKE HELGELAND BREKKE
AS
Torill Osen Osnes

Postboks 75

4299 AVALDSNES

Postboks 29

5501 HAUGESUND

Peder Skeievegen
39

4262 Avaldsnes