



Statsforvalteren i Rogaland

Vår dato:

18.09.2023

Vår ref:

2023/7543

Deres dato:

Deres ref:

2022/11073

KARMØY KOMMUNE
Postboks 167
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler
Ida Helle, 51568861

Klageavgjørelse i byggesak - gnr. 102 bnr. 72 Peredalen 6, Karmøy kommune - tiltakshaver: Gracjan Panasiuk

Arne og Kirsten Flokketvedt har påklaget kommunens vedtak om tillatelse til oppføring av to forstøtningsmurer og ny frittstående garasje. Statsforvalteren opphever kommunens vedtak.

Vi viser til kommunens oversendelse av 21.06.2023.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad om oppføring av to forstøtningsmurer og ny frittstående garasje.

Det foreligger signert avstandserklæring fra eier av gnr. 102 bnr. 31, gnr. 102 bnr. 85 knyttet til oppføring av forstøtningsmurer.

Karmøy kommune fattet 21.03.2023 følgende vedtak administrativt:

«Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Følgende tiltak er godkjent:
• Garasje, rivning garasje og terrengendring med murer.»

Vedtaket ble påklaget av Arne og Kirsten Flokketvedt i brev datert 28.03.2023. Klager anfører i det vesentlige at den frittstående garasjen ønskes oppført med en høyde på 5 meter, 50 m² og om lag 5 meter fra klagers terrasse og stuekjøkken. Det vises til at garasjen vil bli et blikkfang for klager samt at garasjen blir veldig dominerende. Videre vises det til at garasjen vil redusere klagers utsyn og lysforhold. Klager henviser også til naboloven § 2 og i den forbindelse til at garasjen utgjør en urimelig ulempe for klager. Klager trekker også frem at tiltakshaver har mulighet til å bygge en garasje med flatt tak, noe som ville redusere høyden til under tre meter. Det vises her til at en garasje med flatt tak ikke vil bryte arkitektmessig med tiltakshavers bolig, da noe av boligen er bygd i samme stil.

Tiltakshaver kom med en uttalelse til naboklagen 03.04.2023.

E-postadresse:
sfropost@statsforvalteren.no
Sikker melding:
www.statsforvalteren.no/melding

Postadresse:
Postboks 59
4001 Stavanger

Besøksadresse:
Lagårdsveien 44

Telefon: 51 56 87 00
www.statsforvalteren.no/ro

Org.nr. 974 763 230



Karmøy kommune ved Hovedutvalg teknisk og miljø behandlet klagen 13.06.2023 og opprettholdt kommunens tidligere vedtak.

Arne og Kirsten Flokktvedt sendte inn tilleggsinformasjon til klagen 28.06.2023 og 12.08.2023.

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 forstøtningsmurer og garasje 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 G/S-veg, Bygnes-Søylebotn, vedtatt 16.03.2013, og er regulert til boligbebyggelse.

Siden garasjen søkes oppført én meter og én og en halv meter fra nabogrensene, og det ikke er fastsatt byggegrense mot naboer i plan, er tiltaket i utgangspunktet i strid med kravet om fire meter avstand til nabogrensen i pbl. § 29-4 andre ledd. Det følger samtidig av pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav b at kommunen «*kan*» godkjenne at «*frittliggende garasje*» blir oppført nærmere nabogrensen enn fire meter.

Saken her gjelder oppføring av en garasje der verken BYA eller BRA overstiger 50 m², jf. teknisk forskrift (TEK17) § 6-4, og der avstanden til andre bygninger er minst én meter, jf. TEK17 § 6-5, og tiltaket «*kan*» derfor godkjennes plassert nærmere nabogrensen enn fire meter.

Hvorvidt kommunen skal godkjenne en plassering nærmere nabogrensen enn fire meter, vil bero på en bred interesseavveining. I denne vurderingen vil det være grunn til å legge vekt på blant annet hvordan tiltaket påvirker kvalitetene til naboeiendommene, jf. Rundskriv H-8/15 side 12. Statsforvalteren kan ikke se at kommunen har foretatt slike vurderinger i vedtaket av 21.03.2023. Statsforvalteren finner at dette er en saksbehandlingsfeil og at det er grunn til å tro at feilen kan ha virket inn på vedtakets innhold etter fvl. 41. Vi returnerer derfor saken til kommunen for ny behandling.

(Vedtak neste side.)



Vedtak:

Statsforvalteren opphever kommunens vedtak av 21.03.2023.

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

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

Ida Helle
juridisk rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Arne Ingvar Flokktvedt
BYGG-START AS
Gracjan Panasiuk

Toredalen 25
Fotvegen 15
Peredalen 6

4250
4250
4250

Kopervik
KOPERVIK
KOPERVIK