



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
092/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	17.10.2023

Gnr. 119, bnr. 57 - vedtak i klagesak - påbygg på eksisterende fritidsbolig - Lønnavegen 29

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Kommunalsjef teknisk opprettholder vedtak i delegert sak nr. 824/23.

Saken sendes til Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 17.10.2023:

Behandling:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

HTM- 092/23 Vedtak:

Kommunalsjef teknisk opprettholder vedtak i delegert sak nr. 824/23.

Saken sendes til Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 824/23 ble det gitt tillatelse til oppføring av påbygg på eksisterende fritidsbolig. Vedtaket ble påklaget av nabo, gnr./bnr. 119/48.

Klagen

I klagen fremkommer i hovedsak at det bør være mulig å ha vindu eller dør i front, da klager føler at de blir «beglodd» med direkte innsyn til klagers uteplass, samt at påbygget forringer klagers eiendom. Klager påpeker videre at det er rart at det ikke blir tatt hensyn til at tiltaket er langt

innenfor 100-metersbeltet.

Søkers tilsvaer til klagen

Søker viser i sitt tilsvaer til sitt tidligere svar på nabomerknad. I tillegg påpekes det at det ikke er direkte innsyn på naboens uteplass der tiltaket kommer, samt at naboens fritidsbolig ligger høyere enn der tiltaket kommer, og det er derfor ingen grunn til at tiltakshaver har mer innsyn på deres tomt enn motsatt.

Søkers kommentar til merknaden:

«Merknaden gjelder glass skyvedør i sørfasaden, der nabo uttrykker bekymring for innsyn på naboens

uteoppholdsareal.

Det vises til situasjonsplan, vedlegg D-1 , der tiltakets sørfasade ligger ca. 15 meter fra naboens

tomtegrense. Det er ikke i konflikt med avstandskravene i pbl § 29-4. Tiltaket består primært av å etablere et ekstra soverom, fritidsboligens oppholdsareal vil fortsette å ligge i 1 . etg. slik det gjør i dag.

Det vises også til tiltaket er tegnet på det som i dag er takterasse. Det kan derfor argumenteres at å

minske areal for takterasse til fordel for ett soverom vil resultere i mindre innsyn. Tiltaket har

begrenset med glassfelt, én 2-felts skyvedør, resten av fasaden mot sør er lukket, for å begrense innsyn.

Tiltakshaver ønsker ikke glassfelt mot øst, da denne veggen har en vinkel, og vanskeliggjør mulighet for å sette inn skyvedør. Dette vil også endre fasadeuttrykket fra sjøen, noe som taler mot hensiktene i pbl. § 1 -8».

Uttaler fra sektormyndigheter

Rogaland fylkeskommune har hatt saken til uttale. Fylkeskommunen, seksjon for kulturarv, har vurdert

søknaden, og har ingen merknader.

Statsforvalteren i Rogaland har hatt saken til uttale, og uttaler følgende:

«...Av hensyn til de nasjonale ansvarsområdene som Statsforvalteren er satt til å ivareta gjennom plan

og bygningsloven, har vi følgende merknader til dispensasjonssøknaden:

Tiltaket plasseres på den allerede etablerte fritidsboligen, og vil ikke ha en vesentlig privatiserende virkning utover det fritidsboligen allerede har på området. Vi vurderer at det omsøkte tiltaket ikke vil

komme i vesentlig konflikt med de sektorinteressene vi ivaretar».

Vurdering

Omsøkt påbygg er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 første ledd bokstav a), jf.

§ 20-2. Eiendommen er uregulert og er dels avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF-mål) og dels naustmål i gjeldende kommuneplan. Oppføring av påbygg til fritidsbolig er i strid med arealanvendelsen i kommuneplanen, og er dermed avhengig av dispensasjon. Da tiltaket er omsøkt nærmere enn 100 meter fra sjøen, er tiltaket også avhengig av dispensasjon fra pbl. § 1-8, vedrørende forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen.

Etter pbl. § 19-2 (2) skal ikke dispensasjon 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 etter en samlet vurdering.

I klagen fremkommer det i hovedsak at påbygg vil føre til innsyn på klagers uteplass, samt at det er rart at det ikke blir tatt hensyn til 100-metersbeltet.

Det må først vurderes om hensyn bak pbl. § 1-8 blir vesentlig tilsidesatt.

I strandsonen skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne

interesser. Disse hensynene skal ikke bli skadelidende om dispensasjon gis. Strandsonen er definert som

område av nasjonal verdi. Karmøy kommune er blant de kystkommuner i Rogaland med stort press på

arealene.

Eiendommen er bebygd med fritidsbolig. Omsøkt tiltak er et mindre påbygg på en del av fritidsboligens takterasse, og tiltaket fører ikke til utvidelse av bebygd areal. Eiendommen er allerede privatisert, opparbeidet og bebygd. Omsøkt påbygg er trukket inn på takflaten, og ligger dermed ikke nærmere sjøen enn fritidsboligen gjør i dag.

Det er ingen friluftsinnteresser som går tapt som følge av omsøkt tiltak, og tilgangen til og ferdsel i strandsonen

vil være uendret. Omsøkt tiltak anses ikke å gi noen større privatiserende virkning av strandsonen enn hva

eiendommen har i dag. Hensyn bak bestemmelsen anses ikke vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon for omsøkt tiltak.

Det må videre vurderes om hensyn bak arealformål i kommuneplanen blir vesentlig tilsidesatt.

De generelle hensyn bak at et område avsettes til LNF-formål er å sikre at slike arealer benyttes til bygge- og

anleggsvirksomhet som har direkte tilknytning til stedbunden næring, og at arealer som ikke benyttes til dette

skal bevares som natur- og friluftsområder. Hensyn bak at et område avsettes til naustområde, er at det skal benyttes til naustformål.

Omsøkt eiendom er i kommuneplanen avsatt dels til LNF-formål, og dels til naustformål. Eiendommen er allerede bebygd med fritidsbolig og bruken av eiendommen endres ikke som følge av omsøkt tiltak. Det er ikke knyttet landbruks- eller friluftsinnteresser til eiendommen, og omsøkt tiltak vil ikke føre til ytterligere privatisering av området. Kommuneplanens bestemmelser om fritidsbygg er retningsgivende, og omsøkt tiltak er prosjektert i samsvar med bestemmelsene. Hensyn bak arealformålet i kommuneplanen anses ikke å bli vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon for omsøkt tiltak.

Det må videre vurderes om fordelene er større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Nabo anfører at omsøkt påbygg vil føre til ulempe ved økt innsyn på uteplass, samt verdiforringelse på deres eiendom. Kommunen kan ikke se at dette er en nevneverdig ulempe, da påbygget oppføres på eksisterende takterrasse, og omsøkt påbygg gjelder soverom og bod. Påbygget er også trukket inn på takflaten i forlengelse av eksisterende trapperom. Kommunen antar at det foreligger et gjensidig ønske om mindre innsyn både til soverom og uteoppholdsareal. Det presiseres at tiltaket er i tråd med pbl. § 29-4 vedrørende avstand til nabogrense (minimum 4 meter), og en måling i kartet viser at påbygget på det nærmeste kommer ca. 20 meter fra klagers fritidsbolig. Kommunen kan ikke se at klager belastes mer enn tidligere med omsøkt påbygg.

Øvrige ulemper ved dispensasjon fra LNF-formål og 100-metersbeltet er i hovedsak negativ virkning på landbruksinteresser, natur- og friluftsliv og privatisering. Disse ulempene vurderes som svært små i denne saken, da eiendommen allerede er bebygget med fritidsbolig, og tiltaket ikke utvider bebygd areal. Etter omsøkt tiltak vil fritidsboligen få et noe tyngre uttrykk da 2.etasjen utvides, men ved å videreføre formgiving og materialvalg anses bygningen å fremstå helhetlig også etter omsøkt tiltak.

Fordeler med dispensasjon er i hovedsak tiltakshavers, som får utvidet fritidsboligen slik de ønsker. Det må også anses som en fordel at fritidsboligen blir bebygget i samsvar med kommuneplanens bestemmelser for fritidsboliger, samt at omsøkt påbygg er i tråd med prinsippet om å samle inngrep i strandsonen for å hindre bit-for-bit nedbygging. Kommunen vurderer at fordelene er større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd anses oppfylt, og kommunen *kan* dermed gi dispensasjon. Omsøkt tiltak er et mindre tiltak til eksisterende fritidsbolig, og tiltaket er i tråd med kommuneplanens bestemmelser for fritidsboliger. Kommunen kan dermed ikke se at dispensasjon vil føre til uheldige presedensvirkninger. For øvrig anses tiltaket å være fint tilpasset eksisterende fritidsbolig, og det er hensiktsmessig å gi dispensasjon i saken.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter, som skulle tilsi at vedtak i delegert sak nr. 824/23 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes, og oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Vedlegg:

Gnr. 119, bnr. 57 - Klage på vedtak om rammetillatelse

Gnr. 119, bnr. 57- Uttalelse til klage på rammetillatelse

Uttale på klage-gnr 119 bnr 57- Lønnavegen 29

Vedlegg C-1 Svar på nabomerknader

Vedlegg D-1_Bilder

Vedtak om rammetillatelse - Påbygg på eksisterende fritidsbolig - gnr. 119 bnr. 57 - Lønnavegen 29

Gnr. 119, bnr. 57 - Uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland vedr. dispensasjon

Gnr. 119, bnr. 57 - Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune - dispensasjon - påbygg på eksisterende fritidsbolig

Situasjonsplan

Gnr. 119, bnr. 57 - Påbygg på eksisterende fritidsbolig - Lønnavegen 29

Søknad om dispensasjon

Gjenpart nabovarsel

Kvittering for nabovasel

Svar på nabovarsel- ELI MARIE STRØM RASMUSSEN - merknad

Svar på nabomerknader

Tegning - Fasader

Tegning - Planer

Tegning - Snitt

Erklaering om ansvarsrett - Plus arkitektur as

Gjennomføringsplan