



STATSFORVALTAREN I ROGALAND
Postboks 59 Sentrum
4001 STAVANGER

Saksbehandler, innvalgstelefon
Stine Ross Idsø, 5764 3148

Karmøy gnr. 106 bnr. 78, Fosnanesvegen 71. Oppføring av to hagestuer

Statsforvalteren i Vestland er i brev av 30.08.2022 fra Kommunal- og distriktsdepartementet oppnevnt som settefylkesmann for å avgjøre klagesaken. Det er klaget innenfor fristen, og vilkårene for å behandle saken er oppfylt.

Vedtak

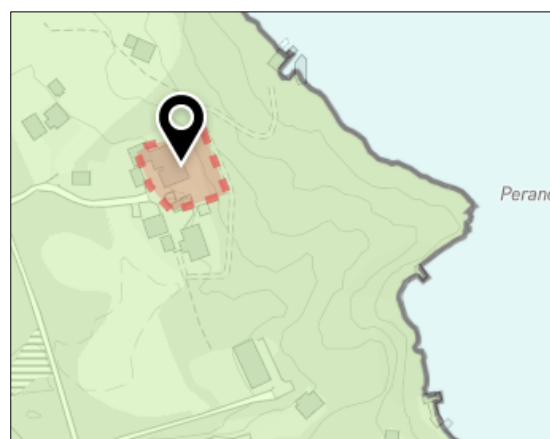
Statsforvalteren i Vestland omgjør vedtaket fra Karmøy kommune av 04.02.2022, sak 21/11645-7, og vi avslår søknaden om dispensasjon for oppføring av to hagestuer og levegg på gbnr. 106/78.

Sakens bakgrunn

Karmøy kommune gav i vedtak datert 04.02.2022, sak 21/11645-7, dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen og kommuneplanbestemmelse pkt. 9.1 bokstav b om maks BYA for tiltak innenfor bebygde eiendommer i LNF-områder, for oppføring av to hagestuer og levegg på gbnr. 106/78.



Utsnitt fra situasjonsplan



Utsnitt fra kart



Statsforvalteren i Rogaland påklagde vedtaket den 15.02.2022. Det blir vist til uttalelse i saken datert 15.12.2021 hvor Statsforvalteren frarådet at det skulle bli gitt dispensasjon. Videre at dispensasjonsvedtaket kommer i vesentlig konflikt med LNF- og strandsonerinteressene. Tiltakene vil være uheldig av hensyn til landskapsverdiene i området. Eiendommen har en eksponert plassering mot sjø, og tiltakene vil bidra til å øke det bebygde preget i området. Det anføres også at dispensasjon i saken vil kunne medføre en fare for presedensvirkning i lignende saker, og at dispensasjonen vil kunne bidra til å opprettholde en lempelig praksis knyttet til størrelse på bygninger i LNF-områdene. Videre at det ikke er anført relevante samfunnsinteresser som tilsier at dispensasjon skal kunne gis.

Ansvarlig søker ga den 23.02.2022 tilsvar på klage fra Statsforvalteren i Rogaland. Det blir blant annet vist til at hagestuene i all hovedsak vil være skjult av vegetasjon. Når det gjelder fare for en presedensvirkning er tiltaket tilpasset aktuell tomt med de forutsetningene som de bygde og naturlige omgivelsene gir. Videre at tiltaket er i tråd med forvaltningspraksis om å godkjenne mindre tiltak på eksisterende boligeiendom i LNF-områder.



Klagen ble behandlet av Hovedutvalg teknisk og miljø i møte den 31.05.2022, sak 065/22. Klagen ble ikke tatt til følge.

Saken er oversendt til Statsforvalteren for endelig behandling.

Når det gjelder bakgrunnen for saken ellers, viser vi til dokumentene i saken. Vi forutsetter at partene er kjent med disse.

Regelverk

Det er et generelt forbud mot tiltak innenfor hundremetersbeltet langs sjø, jf. plan- og bygningsloven § 1-8. Forbudet gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i plan etter plan- og bygningsloven.

Tiltak i strid med plan eller bestemmelser i plan- og bygningsloven, kan bare tillates dersom det blir gitt dispensasjon fra bestemmelsen tiltaket strider mot, jf. plan- og bygningsloven kapittel 19.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 kan kommunen dispensere fra bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Kommunen kan ikke dispensere dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å dispensere være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Planstatus

I kommuneplanen for Karmøy ligger eiendommen i område som er avsatt til LNF-formål.



Statsforvalterens vurdering

Statsforvalteren finner at saken er tilstrekkelig opplyst til å gjøre vedtak i saken, jf. forvaltningsloven § 33.

Det er søkt om to hagestuer på 30 m² og 20 m² med levegg imellom. Tiltaket har avstand fra sjø på omtrent 80-90 meter.

Det er klart at omsøkte tiltaket krever dispensasjon fra byggegrense mot sjø, jf. pbl. § 1-8.

Kommunen har i vedtak av 04.02.2022 videre lagt til grunn at tiltaket krever dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse pkt 9.1 bokstav b som bestemmer at det blant annet kan tillates «Tilbygg, påbygg samt nybygg ved riving av eksisterende bolig med samlet BYA inntil 200 m²» på eksisterende bebygde eiendommer på mindre enn 1,5 da innenfor 100-metersbeltet mot sjø.

Statsforvalteren bemerker at kommuneplanbestemmelse pkt 9.1 bokstav b er formulert som en unntaksregel fra byggeforbudet i områder avsatt til LNF-formål. Ut fra ordlyden i pkt. 9.1 bokstav b kan vi ikke se at bestemmelse åpner opp for frittliggende hagestuer som omsøkt i dette tilfellet. Når tiltaket ikke faller inn under unntaksbestemmelsen vil det være det underliggende formålet som blir gjeldende. I dette tilfellet LNF-formålet. På bakgrunn av dette er det klart at omsøkt tiltak krever dispensasjon fra LNF-formålet, og ikke kommuneplanbestemmelse pkt. 9.1 bokstav b.

Da kommunen har vurdert dispensasjonen med betraktning til hensynene bak LNF-formålet finner vi likevel at det ikke er grunn til å regne med at feilen har virket bestemmende på vedtakets innhold, jf. prinsippet i fvl. § 41.

Det tas i det følgende stilling til om hensynene bak strandsonevernet i pbl. § 1-8 og/eller hensynet bak LNF- formålet blir vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon. Videre om fordelene ved dispensasjonen er klart er større enn ulempene.

Hensynet bak LNF-formålet og byggeforbudet i strandsonen er delvis overlappende. Byggeforbudet har som formål å verne mot byggetiltak og terrenginngrep for å sikre natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap, og allmennhetens interesser.

Lovens ordlyd «vesentlig» tilsidesettelse tilsier at dispensasjon i betydelig grad må tilsidesette ett eller flere av de nevnte hensyn i avsnittet ovenfor.

Kommunen har i tillatelsen av 04.02.2022 vist til at:

«Kommunen vurderer at det omsøkte tiltaket ikke vil medføre noen reell endring hva gjelder allerede privatisert eiendom, da heller ikke føre til økt privatisering enn det som allerede er tilfellet i dag. Kommunen kan heller ikke se at natur og miljø blir påvirket negativt. Nybygg plasseres på allerede opparbeidet område og holder seg bak byggelinjen for eksisterende bebyggelse i forhold til avstand til sjø. Omsøkt tiltak ligger mellom eksisterende boliger og vil i så måte ikke føre til en utvidelse av bebyggelsen i området.»

I klagevurderingen den 31.05.2022 vurderer kommunen også landskapseffekten av tiltaket:

«Det aktuelle området er privatisert fra før og nybygget vil i så måte ikke føre til en utvidelse av bebyggelsen i området. Nybygget vil etter kommunens vurdering derfor ha en liten



innvirkning på eksisterende situasjon hva gjelder privatiseringshensynet og landskapshensynet.»

Statsforvalteren viser til kommunens overnevnte vurderinger og slutter oss til dette. Omsøkte tiltak er av forholdsvis liten størrelse og er plassert på en allerede bebygd eiendom i nær tilknytning til bolighus. Tiltakene vil med dette etter vårt syn verken påvirke allmennhetens interesser eller friluftshensyn i området. Eiendommen ligger noe eksponert mot sjø på et høydedrag, samtidig er tiltakets plassering godt tilbaketrukket fra sjø og delvis skjermet av vegetasjon. Selv om tiltaket vil være noe synlig fra sjø finner vi ikke at tiltaket vil påvirke landskapseffekten i *vesentlig* grad. Dette særlig sett i betraktning av at tiltakets størrelse i forhold til omkringliggende bebyggelse.

På bakgrunn av overnevnte har vi kommet til at hensynene bak byggeforbudet ikke blir vesentlig satt til side av dispensasjon i denne saken.

Spørsmålet er etter dette om fordelene ved å innvilge dispensasjon er klart større enn ulemperne.

Som vist til ovenfor vil tiltakene medføre en viss negativ påvirkning på landskapseffekten i området. Selv om tiltakene ikke påvirker landskapseffekten i vesentlig grad er likevel landskapseffekten etter Statsforvalterens syn en ulempe ved dispensasjonen.

Når det gjelder fordeler ved dispensasjonen har kommunen vist til at omsøkte hagestuer vil medføre at eiendommen i større grad kan benyttes hele året uten at det går utover uteoppholdsareal, belastningen på området eller miljøet forøvrig.

Statsforvalteren viser til at det er først og fremst fordeler som har sammenheng med de hensyn plan- og bygningsloven skal ivareta som kan vektlegges i dispensasjonsvurderingen. Selv om økt funksjonalitet av en eiendom i noen tilfeller kan falle inn under dette, vil dette først og fremst være i tilfeller hvor funksjonalitetsoppgraderingen er en rent objektiv fordel, for eksempel for å avbøte en klar mangel ved eiendommen som sådan. Rent personlige fordeler faller utenom de fordeler som kan vektlegges ved en dispensasjon.

Selv om to hagestuer åpner opp for økt rekreasjonsbruk av eiendommen, finner vi ikke at dette er en funksjonalitetsoppgradering av eiendommen som faller inn under de hensyn som plan- og bygningsloven har som formål å ivareta. Oppgraderingen synes først og fremst å være til rent personlig gagn for tiltakshaver. Vi finner derfor ikke å kunne vektlegge dette som en fordel ved dispensasjonen. Vi kan forøvrig heller ikke se at det foreligger andre åpenbare fordeler ved dispensasjonen.

På bakgrunn av overnevnte finner vi ikke at det foreligger klart større fordeler enn ulemper ved dispensasjonen. Vilkårene for dispensasjon er med dette ikke oppfylt.

Oppsummering

Klagen har ført frem.

De rettslige vilkårene for å dispensere fra tiltaksforbudet i strandsonen er ikke oppfylt, jf. § 19-2 annet ledd.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd



Med hilsen

Anne Kristin Kayser Eitungjerde
seksjonsleder

Arnt Erik Nordheim
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

KARMØY KOMMUNE RUSVIKVEGEN 3A
Lene Østensen

Rusvikvegen 3A
Fosnanesvegen 71

4250 KOPERVIK
5546 RØYKSUND

Mottakerliste:

**STATSFORVALTAREN I ROGALAND
KVALA ARKITEKTER AS**

**Postboks 59 Sentrum
Vestheimvegen 49**

**4001 STAVANGER
4250 KOPERVIK**