



North Ark AS

Dato: 28.03.2022

Postboks 3

Dokumentnummer: 20/28572-3

4291 KOPERVIK

Deres referanse:

Saksbehandler: Hanna Meidell Dahle

**Vedtak om avslag - Erstatningsuthus/bod - gnr. 47 bnr. 63 - Sadlavegen 68**

<b>Adresse</b> Sadlavegen 68	<b>Gårdsnr.</b> 47	<b>Bruksnr.</b> 63	<b>Festenr.</b>	<b>Seksjonsnr.</b>
<b>Tiltakshaver</b> Egil Vassbakk Opsal Sadlavegen 80 4280 SKUDENESHAVN				
<b>Type tiltak/bygning</b> Nybygg / uthus				

**Vedtak**

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, jf. pbl. § 11-6, Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel, herunder formål LNF.

Søknaden gjelder oppføring av uthus/vedskjul/bod.

Omsøkte tiltak er avhengig av dispensasjon fra formål LNF da eiendommen ligger under LNF-formål i kommuneplanens arealdel.

Det bemerkes at eiendommen er fullt utnyttet. Det kan derfor ikke påregnes noe mer bygging på eiendommen ut over det kommuneplanen åpner for.

**Søknad og saksopplysninger**

<b>Adresse</b> Sadlavegen 68	<b>Gårdsnr.</b> 47	<b>Bruksnr.</b> 63
<b>Bebygd areal (BYA)</b>	58,5 m <sup>2</sup>	
<b>Bruksareal (BRA)</b>	55 m <sup>2</sup>	

**Tegningsdokumentasjon**

Avslaget er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 23.12.20.

**Plangrunnlag**

- Plantype: kommuneplan
- Planformål: Landbruk-, natur-, og friområde (LNF)

## Avstander

- Avstand til nabogrense: 6 meter
- Avstand til nærmeste bygning: 6,8 meter
- Avstand til midten av vei: eiendommen grenser mot privat vei

## Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med reglene i pbl § 21-3. Det er ikke registrert merknader i saken.

## Dispensasjon

Tiltaket er i strid med formål LNF i kommuneplanens arealdel.

### Søkerens begrunnelse:

«Søknaden gjelder erstatningsuthus/vedskjul/bod for tidligere vedskjul som ble revet og oppført på ny. Det finnes ikke tegninger av den gamle vedboden.

*Jeg har utført riving og oppføring av nytt vedskjul/uthus/bod, litt i tvil om at dette er søknadspliktig tiltak kontra et vedlikeholdsarbeid som ikke er søknadspliktig (forutsatt at eks. bygg er lovlig satt opp). Dispensasjonssøknad vil i dette tilfelle være tiltak i LNF område (...). Jeg har følgende info om søknaden:*

*Eksisterende vedskjul ble revet og dagens uthus/vedskjul ble oppført i 2014 som et erstatningsbygg. Alternativet ville vært å reparere/vedlikeholde eks. vedskjul, noe som vel egentlig ikke var søknadspliktig forutsatt at det gamle vedskjulet var lovlig. Jeg vet ikke størrelse på det vedskjul som ble revet, men det var noe mindre enn erstatningsbygget.*

*Eiendommen var bebygget fra før med 2 fritidsboliger samt vedskjul (som er erstattet) slik at eiendommen ikke var ubebygget da dette ble utført. Det var ikke uvanlig i gamle dager at en fritidsbolig (eller hytte som vi kalte det den gang) hadde både utedo og vedskjul.*

*Det skal ikke utføres utvendige arbeider med uthuset/vedskjul, noe som betyr at inngrep i naturen ikke vil forekomme med denne søknad. (...)*

*Eiendommen er utskilt og har vært i bruk i mange år som fritidsbolig, også fra gammelt av og viktige landbruksarealer vil derfor ikke gå tapt.*

*Å rive uthuset vil som med fritidsboligen og garasjen, være negativt da riving vil gi større inngrep i naturen både i form av avtrykk fra tiltakene og utstyr, vi nevne at eiendommen ikke vil være ubebygget selv om uthus/vedskjul rives. Så lenge eiendommen var bebygget fra før så kan vi ikke se at formål bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt og håper på positivt svar».*

### Uttale fra sektormyndigheter:

Saken har vært på uttale hos Rogaland fylkeskommune og Statsforvalteren i Rogaland.

Rogaland fylkeskommune har ingen merknader til omsøkt tiltak.

Statsforvalteren i Rogaland fraråder at det blir gitt dispensasjon til uthus. Det vises til at samlet areal for garasje og uthus er vesentlig større enn hva behovet tilsier og hva som normalt blir åpnet for i lignende saker. Selv om dette gjelder en etablert boligeiendom innenfor LNF-området, så må det legges til grunn for saken at det er mange tilsvarende eiendommer der det kan være ønskelig med liknende tiltak. Ut fra presedenshensyn må en være svært restriktiv. Nye tiltak innenfor slike eiendommer vil være en forsterkning av en arealbruk som boligformål, som er i konflikt med LNF-formålet. Det å ha en stor eiendom/tomt i et LNF-område er ikke ensbetydende med at en kan føre opp så mange og store bygninger som man ønsker.

#### Kommunens kommentar til merknadene:

Kommunen er enig med Statsforvalters vurdering. Kommunen gir derfor avslag på dispensasjonssøknaden for uthuset, i tråd med Statsforvalterens fraråding.

#### **Vurdering av dispensasjonssøknad**

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.

Begge vilkårene må være oppfylt for at kommunen kan gi dispensasjon.

#### Vurdering av vilkåret i første kulepunkt:

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. Hensynet bak bebygde boligeiendommer i LNF er at allerede bebygde eiendommer skal kunne benyttes som før, og utnyttes som en boligeiendom innenfor gitte bestemmelser.

Gjeldende eiendom er en bebygd boligeiendom i LNF. Eiendommen er allerede fullt utnyttet da det er gitt tillatelse til enebolig og garasje på eiendommen. Tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra formål LNF, jf. kommuneplanens bestemmelse 9.1 bokstav b.

Omsøkte uthus er ikke plassert på dyrket mark, men har et godt fotavtrykk. Uthuset er ikke i tråd med kommuneplanens bestemmelser om utnyttelse av boligeiendom i LNF.

Intensjonen med kommuneplanens bestemmelse 9.1 b er å sikre at boligeiendommer i LNF kan benyttes som før, men slik at utnyttelsen av boligeiendommene ikke overstiger det bestemmelsen tillater. På denne måten vil en ivareta eksisterende bruk, uten at det vil gå på bekostning av natur- og friluftsområder. Intensjonen med kommuneplanen bør derfor ivaretas. Erfaringen er at dispensasjoner gir presedens. Omsøkte tiltak vil være en forsterkning av arealbruk i strid med LNF-formålet og utnyttelsen av eiendommen. Kommunen anser hensynet bak bestemmelsen som vesentlig tilsidesatt.

#### Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Så lenge vilkåret i første kulepunkt ikke er oppfylt gjøres det ikke en fullstendig vurdering av vilkåret i andre kulepunkt.

#### **Samlet vurdering**

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at vilkårene i pbl. § 19-2 ikke er oppfylt. Det gis derfor ikke dispensasjon.

#### **Vurdering etter naturmangfoldloven**

Det er ikke registrert utvalgte naturtyper, rødlista arter eller viktige områder for friluftsliv på og ved det aktuelle arealet. Kommunen vurderer kunnskapsgrunnlaget som godt nok (§ 8) og at det ikke er nødvendig å gjøre vurderinger etter §§ 9-12.

#### **Visuelle kvaliteter**

Lovfestede krav er ivaretatt.

#### **Gebyr**

Da kommunen ikke har avgjort søknaden innen saksbehandlingsfristen vil det ikke påløpe gebyr for saksbehandlingen, jf. pbl. § 21-7 første ledd og SAK 10 § 7-6.

<b>Totalt gebyr å betale</b>	<b>0</b>
------------------------------	----------

### **Du kan klage på vedtaket**

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket innen tre uker fra du fikk dette brevet. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Sektor areal- og byggesak har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjettede ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 542/22.

Med hilsen

Runar Lunde  
areal- og byggesakssjef

Hanna Meidell Dahle  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

#### **Mottaker:**

Egil Vassbakk Opsal                      Sadlavegen 80                      4280                      SKUDENESHAVN

#### **Kopi til:**

Statsforvaltaren i Rogaland                      Postboks 59 Sentrum                      4001                      STAVANGER

## Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

<b>Klagefrist</b>	Klagefristen er tre uker fra den dagen du fikk dette brevet. Det er nok at klagen er sendt på e-post eller postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du opplyse om datoen for når du mottok brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få lengre klagefrist. Dette må i så fall begrunnes.
<b>Innhold i klagen</b>	Du må opplyse om hvilket vedtak du klager på, grunnen til at du klager, hvilke endringer du ønsker, og eventuelt andre opplysninger som kan ha noe å si for vår vurdering av klagen. Klagen må være underskrevet.
<b>Hvem sender du klagen til?</b>	Klagen sender du på e-post til post@karmoy.kommune.no eller i brev til Karmøy kommune, Sektor areal- og byggesak, Rådhuset, postboks 167, 4291 KOPERVIK. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
<b>Klageinstans</b>	Statsforvalteren er klageinstans i noen saker, og kommunens formannskap eller klageutvalg, er klageinstans i andre saker. Dersom saken går til en klageinstans, vil du få konkret beskjed om hvilken instans det er.
<b>Retten til å se dokumentene og til å kreve veiledning</b>	Med noen unntak har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finner du i §§ 18 og 19 i forvaltningsloven. Har du behov for veiledning, ta kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers.
<b>Kostnadene med klagesaken</b>	Hvis vedtaket blir endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket større kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, f.eks. til advokathjelp. Hvis det trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekning av saksomkostninger må fremmes innen tre uker etter at det nye vedtaket ble gjort kjent for deg.
<b>Klage til sivilombudsmannen</b>	Hvis du mener at du er urettferdig behandlet av den offentlige forvaltningen, kan du sende inn en klage til Sivilombudsmannen. Sivilombudsmannen kan ikke endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort feil eller noe er forsømt. Dette gjelder ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd (regjeringen). Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen.