

Søknad om dispensasjon

Eiendom: Gnr. 53 bnr. 74 - Austre Karmøyveg 660, 4280 Skudeneshavn
Reguleringsplan: 187, Dalsneset - Fritidsbebyggelse
Kommuneplan: 670, Kommuneplanens arealdel - Fritidsbebyggelse

Vi viser til kommunens brev av 28.02.2022 og etterfølgende korrespondanse, og søker med dette om dispensasjon fra reguleringsplanens § 8:

«I området tillates en frittliggende fritidsbolig pr. tomt, evt. med tilhørende uthus.»

Hensynet bak bestemmelsen er i hovedsak å ivareta kvalitet og helhetlige løsninger av hensyn til omgivelsene, samt ivareta gode uteoppholdsareal.

Vi mener, som vi også skrev i opprinnelig dispensasjonssøknad, at bodene bidrar til et estetisk fint tun med en naturlig plassering av bebyggelse som tilrettelegger for gode utearealer. Vi kan derfor ikke se at tiltaket vesentlig tilsidesetter hensikten bak bestemmelsen.

Fordelene ved å gi tillatelse er at bodene i seg selv bidrar til kvalitative uterom på eiendommen og gode muligheter for å lagre utstyr og redskaper innomhus.

På bakgrunn av dette mener vi vilkårene for dispensasjon er innfridd.

Vedrørende krav om søknad om dispensasjon

Vi er fortsatt uenige i kommunens tolkning av bestemmelsen. Hvis det har vært et poeng i planprosessen å forby flere enn ett uthus på tomtene, burde det fremgått eksplisitt av bestemmelsen. Uthus er etter loven tillatt på arealformål «fritidsbebyggelse», så lenge det ikke kommer frem av bestemmelsene at det er forbudt. I denne planen er det presisert at uthus er tillatt, men det står ikke om dette gjelder ett eller flere uthus. Vi synes derfor er tynt å vise til hva som sannsynligvis har vært intensjonen.

Kommunen viser videre til at bestemmelsen må ses i sammenheng med kommuneplanens bestemmelse 8.2, der det tillates to «enheter».

Enhets-begrepet i plan- og bygningsloven er begrenset til «bruksenhet» og «boenhet». Vi legger derfor til grunn at enheter i kommuneplanen ikke viser til uthus/garasjer osv. tilhørende en fritidsbolig, fordi disse ikke kan defineres som verken boenhet eller bruksenhet. Av denne grunn mener vi at kommuneplanen heller ikke bidrar til å tilstrekkelig avklare om det er forbudt med flere enn ett uthus pr. tomt.

Krav om søknad og varsling av denne ekstra dispensasjonen påfører tiltakshaver ekstra kostnader som fremstår som helt unødvendige. Hensynene som kommunen viser til at reguleringsbestemmelsen skal ivareta, overlapper i stor grad med de hensyn som utnyttelsesgraden skal ivareta. Dette har vi allerede redegjort for i opprinnelig dispensasjonssøknad og nabovarsel.

Vilkåret for å behandle en søknad om dispensasjon er at

1. søknaden er begrunnet
2. naboer er varslet

Søknaden vår er både begrunnet og varslet. At kommunen mener det mangler en paragraf, mener vi er mindre viktig så lenge hensynene som skal ivaretas er redegjort for.

Med vennlig hilsen
Kvala Arkitekter

Hein Tangen
Hein Tangen