



Kvala Arkitekter AS

Vestheimvegen 49

4250 Kopervik

Dato: 27.04.2022

Dokumentnummer: 21/5304-22

Deres referanse:

Saksbehandler: Oddbjørn Skogøy Halvorsen

Vedtak om avslag - Boder og tilbygg - gnr. 53 bnr. 74 - Austre Karmøyveg

Adresse Austre Karmøyveg	Gårdsnr. 53	Bruksnr. 74	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker	Tiltakshaver Gro Hjertaas Sundvegen 388 4250 KOPERVIK			
Type tiltak Boder og tilbygg				

Vedtak

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, jf. pbl. § 12-4, Rettsvirkning av reguleringsplan.

Søknaden gjelder oppføring av tilbygg, boder og vedskjul. Tiltaket er allerede oppført.

Omsøkte tiltak er avhengig av dispensasjon fra tillatt bebygd areal (BYA), antall bygg og byggegrense langs fylkesvei jf. reguleringsplan for Dalsneset §§ 8 og 9.

Det gis dispensasjon fra byggegrense langs fylkesvei.

Kommunen har konkludert med at vilkårene for å gi dispensasjon fra tillatt BYA og antall bygg ikke er til stede, jf. pbl. § 19-2. Vedtak om avslag er fattet på denne bakgrunn.

Søknad og saksopplysninger

Adresse Austre Karmøyveg	Gårdsnr. 53	Bruksnr. 74
Bebygd areal (BYA)	85,8 m ²	
Bruksareal (BRA)	72,7 m ²	

Tegningsdokumentasjon

Avslag er basert på tegningsdokumentasjon med dato 28.12.2021

Søknad om ansvarsrett som selvbygger

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Harald Olsen - Selvbygger	SØK Hele tiltaket PRO Ansvar jf. søknad UTF Ansvar jf. søknad	1

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan
- Planformål: fritidsbolig
- Utnyttingsgrad: 100 m² – omsøkt til 220 m²

Avstander

- Avstand til nabogrense: 0,9 meter
- Avstand til nærmeste bygning: 6 meter
- Avstand til midten av vei: 13 meter

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 reguleringsplan, herunder tillatt bebygd areal og antall bygg, samt byggegrense langs fylkesvei.
- Søkerens begrunnelse:

«Byggegrense langs veger skal normalt ivareta hensynet til trafiksikkerhet, drift og vedlikehold av veien, arealbehov ved framtidig utbedring, og miljøet på eiendommene langs veien. Fra planbeskrivelsen står følgende om hensynet bak byggegrensen mot veg: «Byggegrense mot Fv. 541 er plassert med en avstand på 25m fra midt veg. Fylkesvegen er i dag smal, men terrenget, og plassering av eksisterende bygninger tilsier at hvis vegen skal utvides vil det bli gjort med utgangspunkt i dagens trase. Vist byggegrense vil derfor være tilstrekkelig for å sikre eventuell framtidig vegutvidelse.»

Det er i planen regulert inn annen veggrunn mellom etablert veg og eiendomsgrensen til gbnr. 53/74. Videre er avstanden fra eiendomsgrensen til bodene 5-8 meter. Tiltakene er dermed ikke til hinder for en eventuell framtidig utvidelse av vegen. Vi kan derfor ikke se at plasseringen vesentlig tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen.

Det er stor terrengforskjell fra gbnr. 53/74 og opp til vegbanen. Vegens fyllmasser er synlige og skjemmende for eier av hytta, og det er nødvendig med tiltak. Bodene som er plassert fungerer som en fin skjerming av fylling. De er tilpasset terrengforholdene og er ikke synlige fra vegen. Vi mener vilkårene for dispensasjon fra byggegrense er innfridd.

Regulert utnyttelsesgrad er satt til 100 m², jf. reguleringsplanens § 9. Selv om søkt utnyttelse avviker fra den regulerte utnyttelsesgraden, er den samlede utnyttelsen på tomten fortsatt veldig lav, under 15 % BYA. Det er i plandokumentene som er tilgjengelige på nett, ikke redegjort for hva som er hensikten med den fastsatte utnyttelsesgraden. Vi legger derfor til grunn beskrivelsen fra Veiledning til grad av utnyttelse, H-2300: «Formålet er å regulere bygningers volum over terreng og bygningers totale areal sett i forhold til behovet for uteoppholdsareal, belastning på infrastruktur og forholdet til omgivelsene.» Videre er det i veiledningen listet opp flere kulepunkt som bør vurderes ved fastsetting av utnyttelsesgraden. De mest relevante for dette prosjektet, i tillegg til det som allerede er nevnt, er hvordan den fastsatte utnyttelsesgraden - påvirker de nære omgivelser og naboer i forhold til bygningens volum og høyder, bevaring av terreng og vegetasjon - ivaretar god fjernvirkning og sammenheng med landskapet - ivaretar kvalitet og helhetlige løsninger for bolig og arbeidsmiljø, estetikk, plassering av bebyggelse og gode utearealer.

Plassering av bodene er inntil vegfyllingen og har liten/ingen negative konsekvenser for fjernvirkning eller landskapet. Bodene medfører heller ingen ekstra belastning på infrastruktur eller forholdet til omgivelsene. Arealet er lite egnet til uteopphold uten at det skjermes fra trafikkstøy. Bygningene er klart underordnet fritidsboligen og bidrar til et estetisk fint tun med naturlig plassering av bebyggelse som tilrettelegger for gode utearealer. Vi kan derfor ikke se at tiltaket vesentlig tilsidesetter hensikten med bestemmelsen om utnyttelsesgrad, eller at det medfører noen særlige ulemper for annet enn planen i seg selv. Fordelene ved å gi tillatelse er at tiltakene i seg selv bidrar til kvalitative uterom på eiendommen og gode muligheter for å lagre utstyr og redskaper innomhus.

Tilbygget fungerer som et atelier til fritidsboligen. Det har tilsvarende materialbruk som hovedbygget og er underordnet i høyde. Det reduserer ikke kvalitetene som den regulerte utnyttelsesgrad skal ivareta. Tiltakets fjernvirkning og påvirkning på landskapet er begrenset siden utformingen samsvarer med hovedbygget. Og eventuelle ulemper er tilsvarende som for bodene, hensynet til planen i seg selv. Fordelen med tilbygget er at det bidrar til å tilrettelegge for en skjermet sørvestvendt uteplass.

Vi mener med dette at vilkårene for dispensasjon fra regulert utnyttelsesgrad er innfridd.»

Etter at kommunen varslet avslag på søknaden den 24.1.2022 har ansvarlig søker svart med supplerende begrunnelse.

«Vi viser til varsel om avslag på søknad i sak 21/5304, og bekrefter herved at vi ønsker søknaden behandlet. Det har det siste tiåret blitt skrevet mange saker om forenklinger i plan- og bygningsloven. Huseierne.no hadde en artikkel i 2015 med daværende kommunalminister, Jan Tore Sanner, under overskriften «Bygg uten å søke». I innledningen siteres da Sanner på følgende: «Vi gjør det enklere for folk å bygge på egen eiendom uten å måtte søke, og kommunen slipper å bruke ressurser på mindre byggesaker...»

*Typiske overskrifter i avisene og på nettstedet har også gitt et inntrykk av at det ikke lenger er søknadsplikt: «Bygge uten å søke» - Dinside
«Fra i dag kan du bygge garasje og bod uten å søke» - BT
«Så stor garasje kan du bygge uten å søke» - Viivilla.no*

Tiltakshaver har på denne bakgrunn utført arbeidet i god tro. Bygningene er, som beskrevet i søknaden, tilpasset terrenget på denne tomten og ikke til sjenanse for noen. Et avslag på søknaden og et eventuelt påfølgende pålegg om retting, vil få store praktiske konsekvenser for eier. En dispensasjon for tiltakene vil derimot bare være en teoretisk ulempe for reguleringsplanen. Vi mener derfor at en slik varslet reaksjon ikke vil være forholdsmessig.

I varsel om avslag er det påpekt at kommunen har fått en uttale fra sektor for samferdsel og utemiljø, der de uttaler seg på generelt grunnlag uten å vurdere denne saken konkret. Det er der presisert at «Byggegrensen er vurdert nøye i forbindelse med reguleringsplanbehandlingen.»

Vi forstår ikke hvorfor en uttale fra denne sektoren blir vektlagt. Vegen forbi eiendommen er en fylkesveg og relevant vegmyndighet er Rogaland fylkeskommune. Vi vil da også påpeke at Statens vegvesen, som forvaltet vegen på vegne av fylkeskommunen tidligere, gav dispensasjon til plassering av garasje i strid med veglovens byggegrense den 30.05.2012. De gjorde en konkret vurdering av garasjens plassering på tomten og kom frem til at det ikke var noe problem. Vi mener at en dispensasjonsvurdering er mer konkret enn det som typisk blir gjort i en reguleringsprosess. De søkte tiltakene vil ifølge vegvesenet ikke få noen uheldige konsekvenser for veganlegget. Vi kan ikke se at situasjonen har endret seg nevneverdig og mener det er rimelig å forvente at det gis dispensasjon fra byggegrensen på de samme vilkår som sist.

Reguleringsplanen med den aktuelle byggegrensen fikk sitt endelige vedtak 14.06.2012, dvs. to uker etter at dispensasjonen ble gitt. Den foreslåtte byggegrensen må derfor ha vært kjent for SVV som er høringspart, og de har på tross av denne reguleringen gått inn for å tillate plasseringen.»

- Uttale fra sektor samferdsel og utemiljø:

Det vises til søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense mot Fv. 511 Austre Karmøyveg. Sektor samferdsel vil ikke anbefale at det gis dispensasjon fra regulert byggegrense mot en fylkesveg. Begrunnelsen er at byggegrensen er nøye vurdert i forbindelse med reguleringsplanbehandlingen. Austre Karmøyveg er en fylkesveg. Dersom dispensasjon skal innvilges forutsetter det uttalelse/godkjenning fra Rogaland fylkeskommune som vegeier.

- Uttale fra Rogaland Fylkeskommune

Det søkes om tillatelse til oppføring av fire boder innenfor regulert byggegrense langs fv.511. Bodene er oppført uten at dette er søkt om, det søkes dermed om å få disse godkjent. Avstand fra bodene til senterlinjen på fylkesvegen er 13 meter. Eiendommen ligger lavere enn fylkesvegen og er skjermet slik at bodene i praksis ikke er synlige fra fylkesvegen. Vi kan ikke se at de oppførte bodene påvirker trafikkforholdene på fylkesvegen, heller ikke vegvedlikehold.

Etter veglovens § 29 skal byggegrensen langs riks- og fylkesveg gå i en avstand på 50 meter fra vegens midtlinje. Byggegrensebeltet kan i en reguleringsplan fastsettes smalere eller bredere enn det som er veglovens regel. Bestemmelsene om byggegrenser i en endelig reguleringsplan går foran vegloven § 29.

Vi aksepterer at kommunen gir dispensasjon på følgende vilkår:

1. Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i dispensasjonen.
2. Eventuelle byggverk eller andre innretninger oppført i strid med vilkårene i denne dispensasjonen vil bli krevd fjernet med hjemmel i Veglovens § 36.
3. Plan og utforming av omsøkte tiltak må forøvrig godkjennes av Karmøy kommune.
4. Dispensasjonen gis uten ansvar med hensyn til nabo- og eiendomsforhold.

Vurdering av dispensasjonssøknad

Omsøkte tiltak er avhengig av dispensasjon fra tillatt bebygd areal (BYA), antall bygg og byggegrense langs fylkesvei jf. reguleringsplan for Dalsneset §§ 8 og 9.

Byggene er plassert utenfor 100-metersbeltet. Tillatt BYA er dermed 100m². Ifølge planen tillates en frittliggende fritidsbolig pr. tomt, evt. med tilhørende uthus jf. §§ 8 og 9 i gjeldende reguleringsplan. Kommunen tolker bestemmelsen slik at det samlede arealet kan oppføres i inntil 2 enheter – i tråd med kommuneplanen pkt. 8.2 c.

Det er tidligere gitt dispensasjon for fritidsbolig på 130 m². Det søkes nå om dispensasjon for allerede oppførte tiltak på eiendommen. Søknaden gjelder 4 frittstående bygninger og ett tilbygg. Samlet areal for alle byggene på eiendommen er ca. 220 m² ifølge mottatt plantegning.

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

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt i forhold til tillatt BYA og antall bygg

Ettersom hensynene bak bestemmelsen om BYA og antall bygg i stor grad er sammenfallende gjøres det en samlet vurdering. Hensynet bak bestemmelsen om utnyttelsesgrad og antall bygg er i hovedsak å begrense størrelsen på et prosjekt av hensyn til belastningen på omgivelsene og ivareta gode uteoppholdsareal.

I dette tilfellet vurderer kommunen at tiltaket vil føre til en vesentlig tilsidesettelse av bestemmelsene, noe som vil føre til at reguleringsplanen uthules. En vedtatt reguleringsplan er en politisk beslutning der kommunestyret avveier ulike hensyn og interesser. En reguleringsplanprosess skal involvere de som blir berørt på en relevant måte, og gi et helhetlig grunnlag for kommunestyrets vedtak i plansaken. Videre skal en vedtatt reguleringsplan gi forutsigbarhet for alle som er berørt av arealbruksendringer.

En dispensasjon anses i dette tilfellet å tilsidesette planen og åpne opp for en annen type bebyggelse enn det som var intensjonen i planen. En gitt tillatelse anses å uthule reguleringsplanens bestemmelse om BYA og antall bygg på fritidseiendommer og i sjø nære områder. Selv om det ikke foreligger protester må naboene kunne forvente at kommunen ivaretar reguleringsplanen.

Karmøy kommune mottok 6.6.2012 søknad om tillatelse til bod og garasje. Denne søknaden ble returnert som mangelfull. I brevet kommenterte saksbehandler at det allerede var gitt dispensasjon fra tillatt maksimumsgrense BYA for å bygge eksisterende fritidsbolig.

Hensynet bak bestemmelsen anses tilsidesatt. Det gjøres følgelig ikke en vurdering av fordeler og ulemper.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt i forhold til byggegrense langs vei

Byggegrensen skal ivareta hensynet til trafiksikkerhet, drift og vedlikehold av veien, arealbehov ved framtidig utbedring, og miljøet på eiendommene langs veien.

Tiltaket er plassert med minsteavstand på 13 meter til senter fylkesvei(FV). Bodene er plassert langs vegfylling og ligger høydemessig lavere i terrenget slik at friskt ikke berøres. Det er også regulert annen veigrunn mellom tomten og FV. Rogaland fylkeskommune har i sin uttale konkludert med at bodene ikke vil påvirke trafikkforhold eller vedlikehold. Ulemper knyttet til trafiksikkerhet og arealbehov anses ikke vesentlig tilsidesatt.

Som følger av at FV ligger nær eiendommen vil dette kunne føre til miljømessige ulemper som støy og forurensing. Bodene er plassert i gul støysoner. Støysoner beregnes i gul og rød sone. I den røde sonen er hovedregelen at bebyggelse med støyfølsom bruksformål skal unngås, mens den gule sonen er en vurderingssone hvor ny bebyggelse kan oppføres dersom det kan dokumenteres at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. (regjeringen.no, retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021)

Ettersom boder ikke er rom/bygning beregnet for varig opphold, og det fortsatt er tilstrekkelig uteoppholdsareal utenfor byggegrense, anses ikke miljøet på eiendommen eller uteoppholdsareal som vesentlig tilsidesatt.

Hensynet bak bestemmelsen anses ikke vesentlig og det kan gis dispensasjon fra byggegrense langs fylkesvei.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt i forhold til byggegrense langs fylkesvei:

Eiendommen ligger lavere i terrenget og er lite synlig fra fylkesveien. Bodene har også tilstrekkelig avstand til veien slik at ulempene i forhold til trafikkforhold og vedlikehold anses som små.

Bodene er ikke bygninger beregnet for varig opphold. Ulempene knyttet til forurensing og støy anses dermed som små da det fortsatt er tilstrekkelig uteoppholdsareal på eiendommen.

Fordelen med tiltaket er det har en skjermende effekt mot fylkesvei og vegfylling, og på den måten bidrar til bedre uteoppholdsarealer og miljø i området langs fylkesveien.

Fordelene anses større enn ulempene og det kan gis dispensasjon fra byggegrense langs fylkesvei.

Kommunen mener vilkårene for dispensasjonen er oppfylt, jf. pbl. § 19-2, og det gis dispensasjon.

Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at det gis dispensasjon fra byggegrense langs fylkesvei.

Søknad om dispensasjon fra BYA og antall tillat bygg avslås da vilkårene for å gi dispensasjon i første kulepunkt ikke anses oppfylt.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Tiltaket vil bli plassert på areal som i hovedsak er opparbeidet/har vært bygd på. Det er derfor ikke nødvendig å gjøre vurderinger etter §§ 8-12.

Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav er ivaretatt.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
3.9.1-2021 - § 20-4 a. Mindre tiltak på bebygd eiendom, (SAK10 § 3-1 a.) tilbygg og riving 0 - 50 m2	3650	1	3650
3.9.2-2021 - § 20-4 a. Mindre tiltak på bebygd eiendom, (SAK10 § 3-1 b.) frittliggende og riving av bygg 0 - 50 m2	3650	4	14600
3.12.2-2021 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, plan, avstandskrav, etc. som innebærer ekstern uttalelse/samtykke	11100	1	11100
3.12.3-2021 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	6550	2	13100

Totalt gebyr å betale	42 450
------------------------------	---------------

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

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. 566/22.

Med hilsen

Eiliv Staalesen
Kommunalsjef teknisk

Oddbjørn Skogøy Halvorsen

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottaker:

Eskild Kvala AS

Postboks 155

4291

KOPERVIK

Kopi til:

Gro Hjertaas

Sundvegen 388

4250

KOPERVIK

Harald Olsen

Sundvegen 388

4250

KOPERVIK

Klagerett

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

Klagefrist	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.
Innhold i klagen	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.
Hvem sender du klagen til?	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.
Klageinstans	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.
Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning	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.
Kostnadene med klagesaken	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.
Klage til sivilombudsmannen	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.