



Lloyd Medhaug Stol
Postboks 28

4274 STOL

Dato: 10.12.2018
Saksbeh: Jon Martin Jakobsen
Saksnr: 18/2182-5
Løpenr: 65543/18
Arkivkode: GNR 24/14
Deres ref:

AVSLAG

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens Kap 20.

<i>Gjelder:</i>	<i>Påbygg. Garasje, uthus, anneks knyttet til bolig</i>
<i>Byggested:</i>	<i>Vestre Karmøyveg, Stol</i>
<i>Gnr./Bnr.</i>	<i>24/14</i>
<i>Tiltakshaver:</i>	<i>Lloyd Medhaug Stol</i>
<i>Ansvarlig søker:</i>	<i>Lloyd Medhaug Stol</i>
<i>Saken er behandlet som delegert sak nr.</i>	<i>921/18</i>

Søknaden gjelder påbygg og bruksendring for del av garasje.

Den del av søknad som gjelder bruksendring avslås i medhold av plan- og bygningsloven § 11-6.

Den del av søknad som gjelder garasjens utforming tillates.

Søknaden er avhengig av dispensasjon fra pbl. § 11-6, rettsvirkninger av reguleringsplan, herunder formål med plan og kommuneplanens pkt. 5-15 bestemmelser knyttet til utforming av garasjer og hus.

Med hjemmel i pbl. §19-2 gis det dispensasjon fra pbl. § 11-6, rettsvirkninger av kommuneplan for hva gjelder den fysiske utformingen av garasjen.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket er i strid med kommuneplanens bestemmelser, pkt. 5-15 og arealformål.



Teknisk etat behandler denne sak etter delegert myndighet tildelt etaten.
Dette avslag er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av tiltakshaver og andre med rettslig klageinteresse.

Malvin Bjorøy
areal og byggesakssjef

Jon Martin Jakobsen
saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og krever derfor ingen signatur.

Kopi til:

Emil Sørheim, Vestre Karmøyveg 717, 4272 SANDVE

SØKNAD OM TILLATELSE TIL OPPFØRING AV PÅBYGG OG BRUKSENDRING.

AREALPLAN

Kommuneplan : LNF

TEKNISKE ANLEGG

Utslipp : Som eksisterende.

Atkomst : Som eksisterende.

GARASJE

Bebygd grunnflate : 115m² eksisterende. Søkt om 68m² BRA bolig i tillegg.

Ant. etasjer : eksisterende 1, søkt om 2.

Takform/vinkel : Saltak, 45 grader

AVSTAND

Nabogrense : 0m

Nærmeste bygning : 0,1m

Orientering:

Historikk.

Tiltaket ble omsøkt som et påbygg på en eksisterende garasje. Tiltaket omfattet takoppløft og lagringsrom på loftet i 2014. Rammetillatelse ble gitt 9.1.2015, med vilkår bl.a. om at «grensene mot nabo må være koordinatfestede.»

Tiltakshaver skriver at siden garasjen lå på to eiendommer ble det stilt krav om oppmåling/grensejustering, og dette tok så lang tid at rammetillatelsen gikk ut på tid før tiltakshaver fikk søkt igangsettelse.

Rammesøknaden ble sendt i retur 5.6.2018. Nærmere oppfølging avdekket at tiltaket allerede var ferdigstilt på dette tidspunktet.

Tiltakshaver har gjennomført tiltaket som først omsøkt, men også innredet loftet som leilighet, med rom for varig opphold.

Siden opprinnelig rammetillatelse er opphørt har tiltakshaver søkt på hele tiltaket på nytt. Ny søknad ble mottatt av kommunen 12.10.2018

Omsøkt tiltak.

Vedrørende selve utseendet på garasjen er tiltaket avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser om utforming på garasjer.

Vedrørende innredningen av loftet på garasjen til rom for varig opphold er tiltaket avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser 5-15, bokstav c «*garasjer og uthus kan ikke inneholde rom for varig opphold*».

Slik tiltaket er omsøkt anses det for å fylle alle krav til en selvstendig boenhet. Dette medfører at tiltaket også trenger dispensasjon fra kommuneplanens arealformål, da området er satt av til LNF.

Estetiske krav:

Tiltaket er ikke i tråd med kommuneplanens bestemmelser for utforming av garasjer. Det er tatt en estetisk vurdering av før- og etter av tiltaket, og saksbehandler er av den oppfatning at tiltaket er estetisk bedre nå, og at de vurderingene som ble gjort i den opprinnelige rammetillatelsen fortsatt burde legges til grunn. Se vurderingen gjort for dispensasjon for kommuneplanens bestemmelser om utforming av garasje.

Protester:

Det foreligger ingen merknader.

Uttalelser fra annen myndighet:

Eiendommen ligger i LNF-område. Søknaden har vært til uttale hos landbrukskontoret. Landbrukskontoret har uttalt de ikke har innvendinger såfremt det ikke etableres ny boenhet på eiendommen.

Dispensasjoner:

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra pbl. § 11-6, *rettsvirkninger av kommuneplan*. Herunder arealformål og kommuneplanens bestemmelser pkt. 5-15.

Dispensasjon for garasjens utforming. Kpl. 5.15 bokstav a

For den ytre utformingen av garasjen er tiltaket avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens pkt. 5-15 bokstav b. – «*Garasje og uthus skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming og materialvalg. Garasjer og uthus skal ha en enkel utforming uten takark, takoppløft, karnapp eller lignende.*»

Tiltakshaver skriver:

«Det er tidligere gitt dispensasjon for dette tiltaket men da uten innredning av rom for varig opphold. Ellers så blir tiltaket akkurat likt utseendemessig. Den tidligere rammetillatelsen «falt litt mellom to stoler» på grunn av oppmåling av grenser/grensejustering da garasjen stod på 2 eiendommer, dette var et krav i rammetillatelsen og jeg fikk ikke søkt om igangsetting før den var gått ut på dato.

Tiltaket er en ny etasje på deler av eks. bygg, dvs at det ikke er noe nytt bebyggt areal og da heller ikke noe landbruksareal som går tapt. Foruten at tomten er tidligere bebyggt med garasje, så er den også bebyggt med bolig. Egentlig så er tiltaket ikke stort sett mer enn at eks. tak blir byttet ut med et nytt tak som har en annen takvinkel, som igjen gir høyde nok til å definere tiltaket som ny etasje. Eksisterende garasje har allerede høy mønehøyde og nytt tak utgjør ikke så stor forskjell.

Eks garasje samt den nye etasje som jeg nå søker om tilhører min bolig. Ved å sette opp ny etasje over eks garasje så sparer jeg plass på tunet. Barna våre vokser til og de har et behov for et sted å være, et sted de kan invitere venner uten foreldre.»

I tidligere gitt rammetillatelse ble det gitt dispensasjon for utformingen av garasjen på grunnlag av at eiendommen er en utskilt boligeiendom, og at mønehøyden skulle beholdes og det bebygde arealet skulle ikke økes. Gesimshøyden skulle heves, og det skulle komme et ekstra plan for oppbevaring. Saksbehandler da skrev at «*Den store garasjen og eiendommens boligformål er eksisterende forhold og en kan ikke se at en ombygging av garasjen som omsøkt til endre situasjonen vesentlig. Garasjen er i dårlig forfatning og ombyggingen vil gi den en ny og istandsatt fasade. Det ekstra arealet vil gi tiltakshaver nødvendig lagerplass og fordelene for tiltakshaver anses større enn ulempene for omgivelsene.*»

For dagens situasjon gjelder i stor grad de samme argumentene. Tiltaket som omsøkt er estetisk sett mer i tråd med omgivelsene, og passer bedre inn i gårdstunet. Det har ikke vært gitt særlige regelendringer siden rammetillatelsen ble gitt, og det må legges til grunn at tidligere gitt tillatelse har gitt en viss presedens også for denne vurderingen.

Det fremkommer av de innsendte tegningene at det er gjort en endring av valg av vinduer. Vindusflaten er blitt betydelig større enn det som først var forespeilet. Det legges til grunn at dette henger naturlig sammen med at lokalet er brukt som boenhet.

Det fremgår av pbl. § 19-2 at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene ved en samlet vurdering. Først behandles søknad om dispensasjon for den rent fysiske utformingen av garasjen utenfra. Med dette menes utformingen av tak, opplett og vindu.

Hensynet bak kommuneplanens bestemmelse er å sikre enkle og enhetlige garasjer som ikke stikker seg ut, og som ikke er naturlig å bruke til annen bruk enn det opprinnelige formålet.

Omsøkte tiltak har en utforming som står i stil med gårdstunet. Endringen fra den opprinnelige garasjen medførte størst endring i form av ny takvinkel med opplett. Det legges til grunn at det ekstra arealet kan brukes som lager på garasjens loft, som ikke vil være i strid med formålet med garasjen. Etter saksbehandlers oppfatning er det i tidligere vedtak gitt avgjørende vekt på at garasjen skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utseende og materialvalg.

Det fremgår av tidligere søknad og gitt rammetillatelse at den opprinnelige garasjen var i dårlig stand. Således legges det til grunn at dispensasjon har medført at bygget er ivaretatt, noe som er i tråd med plan- og bygningslovens formålsbestemmelse, hvor det fremgår at loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.

Videre fremgår det i tredje ledd at planlegging og vedtak skal sikre åpenhet og forutsigbarhet. Det legges avgjørende vekt på at tiltakshaver må ha berettiget forventning til å få lik behandling på det samme tiltaket søkt på nytt innenfor det samme regelverket.

Etter saksbehandlers oppfatning setter ikke tiltaket hensynene bak bestemmelsen, eller lovens formålsbestemmelse vesentlig til side.

Det legges til grunn at dispensasjonen ikke har nevneverdige ulemper annet enn en uheldig presedensskapende effekt. Tiltaket er plassert i et gårdstun, hvor ingen naboer har levert merknad. Fordelene ved dispensasjon er at garasjen får et utseende som er bedre tilpasset gårdstunet. Dette kommer spesielt til uttrykk pga. den opprinnelige størrelsen på garasjen. Videre legges til grunn at den økte lagerplassen vil være en fordel for tiltakshaver.

Fordelene ved å gi dispensasjon anses således i denne konkrete saken for å samlet være større enn ulempene.

Vilkårene i pbl. §19-2 anses oppfylt, og for hva gjelder garasjens utvendige utforming gis dispensasjon for pbl. § 11-6, *rettsvirkninger av kommuneplan, herunder kommuneplanens punkt 5.15, bokstav b.*

Dispensasjon for rom for varig opphold i garasje, kpl. pkt. 5-15, bokstav b.

Da det er etablert rom for varig opphold er tiltaket også avhengig av dispensasjon fra pbl. § 11-6, *rettsvirkninger av kommuneplan, herunder kommuneplanens punkt 5.15, bokstav c.* «Garasjer og uthus kan ikke inneholde rom for varig opphold»

Kommuneplanen er et demokratisk utarbeidet dokument som brukes som et styringsverktøy for samfunnsutviklingen. Kommuneplanen har vært igjennom en omfattende behandling for å bli det dokumentet den er blitt. En så klar og eksplisitt regel må anses for å være et utslag av nettopp en politisk vilje. Rom for varig opphold i garasjer og uthus er altså ikke ønsket i Karmøy kommune. Formålet med denne regelen er å sikre gode boenheter av høy kvalitet, bygget i områder hvor infrastruktur som slokkevann, skoleskyss osv. foreligger.

Dispensasjon vil i dette tilfellet ha en meget uheldig presedensskapende virkning. Dispensasjon for ekstra boenhet i garasje i LNF- områder kan med enkelthet anføres for dispensasjoner i andre arealformål. Dispensasjon vil således ha en sterkt uthulende effekt på en meget tydelig bestemmelse i kommuneplanen.

Vilkårene for å gi dispensasjon er kumulative. Begge vilkårene må være oppfylt før det kan gis dispensasjon. Regelen gir uttrykk for både et rettslig vilkår, og et forvaltningsmessig skjønn.

Dersom det rettslige vilkåret ikke er oppfylt er det ikke adgang for forvaltningen til å utøve skjønn. Å gi dispensasjon for opprettelse av en boenhet over en garasje må sies å være en vesentlig tilsidesettelse av bestemmelsen.

Vilkårene for å gi dispensasjon for rom for varig opphold anses ikke oppfylt. Dispensasjon gis ikke.

Dispensasjon fra formål i plan, - LNF.

Slik garasjen er tegnet oppfyller den krav til selvstendig boenhet. For etablering av ny boenhet i kommuneplanens LNF-område kreves det dispensasjon fra pbl. § 11-6, *rettsvirkninger av kommuneplan- herunder arealformål.*

Saksbehandler viser til uttale fra landbruksavdelingen hvor det fremgår at de ikke er i mot tiltaket «**så lenge det ikke blir etablert en ny boenhet.**»

Søker skriver at «Barna våre vokser til og de har et behov for et sted å være, et sted de kan invitere venner uten foreldre.» Videre skriver søker at «Eiendommen er utskilt til boligformål selv om formålet i kommuneplan er LNF, som tidligere nevnt er eiendommen bebygget med bolig og garasje. Det er omkringliggende boliger og mitt tiltak vil passe inn i eks. område med boliger».

Ny boenhet i LNF- område har en uheldig presedensskapende effekt. Tiltaket vil være i strid med nasjonale, regionale og lokale føringer, som tilsier at nye boenheter skal etableres i planlagte boligområder, med tilknytning til skole, infrastruktur og sentrumsområder.

Boenheten søkes etablert i et LNF område uten særlig tilknytning til boligområder. Det går et naturlig skille mellom de regulerte boligfeltene på øst-siden av veien og LNF-området på vestsiden av veien. Dette øker både den presedensskapende effekten av å gi dispensasjon og også mulighet for et forhøyet konfliktnivå mellom boligutbygging og landbrukshensyn. Det legges vekt på at store deler av arealet rundt gårdstunet er fulldyrket mark.

Saksbehandler finner ikke grunnlag for å si at vilkårene i pbl. §19-2 er oppfylt, og det gis ikke dispensasjon for ny boenhet i LNF-område.

Teknisk etats samlede vurdering:

Hva gjelder søknad om dispensasjon for utforming av garasjen legges det avgjørende vekt på tidligere saksbehandling. Garasjen tillates oppført som omsøkt i søknad av 11.12.2014.

Hva gjelder søknad om dispensasjon for rom for varig opphold anses ikke vilkårene for å gi dispensasjon i henhold til pbl. 19-2 for oppfylt. Garasjen tillates ikke oppført med rom for varig opphold.

Klageadgang:

Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til å klage vedtaket inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

GEBYRSKJEMA

Saksnr.: 18/2182-5

Gnr/bnr: 24/14

Med hjemmel i Karmøy kommunes gebyrregulativ for behandling av søknader etter plan- og bygningsloven er det regnet ut følgende gebyr/refusjon:

Søknad, §20-4 Påbygg/fasadeendring	2 200
------------------------------------	-------

TILTAK	AREAL	KODE	FAKTOR	SATS	GEBYR

BEHANDLING/TJENESTE	AREAL	KODE	FAKTOR	SATS	GEBYR
Endring av tillatelse					
Gjentatt utstikking					
Dispensasjon		5	1	6 300	6 300
Godkjenning av foretak					

DELSUM	8 500,-
---------------	---------

TILLEGGSGEBYR/AVSLAG	KODE	DELSUM	PROSENTSATS	GEBYR
Avslag				
Ulovlig arbeid				

TOTALT GEBYR	8 500,-
---------------------	---------

REFUSJON	KODE	TOT.GEBYR -MIN.SATS	PROSENTSATS	BELØP
Trukket søknad				

10.12.2018

dato

Jon Martin Jakobsen
saksbehandler