

Karmøy kommune
Rådhuset
Postboks 167
4291 Kopervik

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

Klage på vedtak

Vi viser til vedtak om avslag, datert 27.04.2022 og klager med dette på vedtaket. Klagen ble først mottatt av oss den 19.05.2022 og klagen er innenfor klagefristen på tre uker.

Hensynet bak bestemmelsen

Vi ser at kommunen mener hensynene bak bestemmelsene i reguleringsplanen §§ 8 og 9 er sammenfallende. Videre står det i avslaget at:

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.

Vi stilte kommunen spørsmål om hva som var hensynet bak bestemmelsen tidligere i prosessen, og fikk da til svar følgende:

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

Disse to beskrivelsene er nesten like, men i avslaget har kommunen tatt inn at en del av hensikten med bestemmelsen er å begrense størrelsen på prosjektet. Selv om hensikten er tilnærmet lik, mener vi det er uheldig at det i vedtaket blir vektlagt informasjon som ikke tidligere har blitt opplyst.

Klagen

Kommunen skriver på side 5 andre avsnitt at «... tiltaket vil føre til en vesentlig tilsidesettelse av bestemmelsene, noe som vil føre til at reguleringsplanen uthules.»

I tredje ledd står det at «en dispensasjon anses i dette tilfellet å 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 sjønære områder»

Vi kan ikke se at kommunen med dette viser til hvordan hensynet bak bestemmelsene om BYA blir vesentlig tilsidesatt. BYA er søkt vesentlig høyere enn det tillatte, men det står ikke i begrunnelsen at kommunen i dette konkrete tilfellet har vurdert hvordan dette går utover «hensyn til belastning på omgivelsene» eller hensynet om å «ivareta gode uteoppholdsareal». Som vi har redegjort for i søknaden er det spesielle terrengforhold på denne tomten, da den er den eneste i reguleringsplanen som har en høy vegfylling inn mot gårdsplassen. Vegfyllingen er grov og lite tiltalende, og bodene bidrar dermed til forskjønnelse for omgivelsene, i den grad de



i det hele tatt er synlige for andre enn eier. En dispensasjon vil derfor ikke vesentlig tilside sette de hensyn som kommunen mener bestemmelsene skal ivareta.

I vurderingen av dispensasjon fra byggegrense langs vegen, har kommunen vektlagt at bodene bidrar til økt kvalitet på uteoppholdsarealet og innvilger dispensasjon fra byggegrensen. Siden forholdene på tomten er av en slik karakter at bodene har en positiv funksjon, forstår vi ikke hvordan kommunen kan komme til at bodene/tiltakene vesentlig tilside setter hensynet bak bestemmelsen om BYA, som ifølge kommunen selv er å ivareta gode uteoppholdsareal.

Deler av begrunnelsen for avslaget består av en redegjørelse for hvordan en plan blir vedtatt. Dette fremstår mer som «til informasjon» enn en konkret begrunnelse. Og det er i alle fall ikke en begrunnelse for hvordan dette tiltaket vesentlig tilside setter hensynet bak bestemmelsen. Vi er enig i at uthuling av planbestemmelser på sikt kan gi en negativ effekt mht. forutsigbarhet i et regulert område, men vi mener også at det er mulig å godkjenne tiltakene som er omsøkt i denne saken, uten at dette uthuler planbestemmelsene eller formålet med planen.

Samlet sett fremstår det for oss som at kommunen ikke har gjort en tilstrekkelig vurdering av de faktiske forholdene i denne saken. Kommunen går tilsynelatende fra å beskrive hensynet bak bestemmelsen til å konkludere, uten å gjøre en faktisk vurdering. Når det i tillegg blir konkludert med at tiltakene er positive med hensyn til uteopphold i dispensasjonsvurderingen for byggegrensen, faller det på sin egen urimelighet at tiltakene vesentlig tilside setter hensynet bak bestemmelsen om BYA.

Det kan også se ut som at avslaget ikke baserer seg på de hensyn som bestemmelsen skal ivareta. Hensikten er som kommunen selv skriver, å begrense størrelsen på prosjekter «*av hensyn til belastningen på omgivelsene og ivareta gode uteoppholdsareal*». Det kommer ikke frem av begrunnelsen at dette prosjektets størrelse vesentlig tilside setter disse hensynene, selv om omsøkt BYA er større enn det er åpnet for i reguleringsplanen.

Konsekvensene ved avslag i denne saken er så belastende for tiltakshaver at vi ber om en befaring med kommunen før det fattes nytt vedtak. Det er også slik vi ser det, nødvendig å være på plassen for å kunne gjøre en vurdering av de faktiske forholdene. Vi ber derfor om at saksbehandler foreslår tidspunkt for møte med tiltakshaver og undertegnede på Austre Karmøyveg 660.

Avslutningsvis vil vi bemerke at reguleringsplanen § 8 ikke er entydig i sin ordlyd:

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

Det er derfor ikke mulig ut fra § 8 å avgjøre om det tillates ett eller flere uthus pr. tomt.

Kommunen viser til at bestemmelsen må ses i sammenheng med kommuneplanens bestemmelse i punkt 8.2 om fritidsbebyggelse, og at intensjonen derfor er klar på at det er snakk om ett enkelt uthus. Vi vil derimot hevde at kommuneplanens bestemmelse heller ikke bidrar til å avklare intensjonen med reguleringsbestemmelsen. I kommuneplanen står det bare en bestemmelse for hyttestørrelse, det er ikke gitt bestemmelser om maks tillatt BYA per tomt.

Med vennlig hilsen



Hein Tangen
Hein Tangen



Kvala Arkitekter AS
Vestheimvegen 49,
4250 Kopervik

Tel 52 84 23 23
Org. NO: 990 391 874
arkitekter@kvala.no
kvala.no

Prosjekt 860721
08.06.2022
Side 3 av 3