



Nils Kenneth Nornes

Dato: 19.07.2022

Berglundvegen 10

Dokumentnummer: 21/11375-14

4280 Skudeneshavn

Deres referanse:

Saksbehandler: Oddbjørn Skogøy Halvorsen

**Tillatelse til tiltak - Vannhus - gnr. 53 bnr. 25 - Austre Karmøyveg 654**

<b>Adresse</b> Austre Karmøyveg 654	<b>Gårdsnr.</b> 53	<b>Bruksnr.</b> 25	<b>Festenr.</b>	<b>Seksjonsnr.</b>
<b>Tiltakshaver</b> Arne Harald Nornes Høynestunet 4a 4280 SKUDENESHAVN				
<b>Type tiltak/bygning</b> frittliggende/teknisk anlegg				

**Vedtak**

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Dispensasjon fra reguleringsplanen §§ 8 og 9 er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Søknaden gjelder allerede oppført vannhus og uthus. Tiltakene er vurdert separat i to vedtak ettersom utfallet i sakene er ulike. Tillatelsen gjelder omsøkt vannhus.

Følgende tiltak er godkjent:

- Vannhus

**Søknad og saksopplysninger**

<b>Adresse</b> Austre Karmøyveg 654	<b>Gårdsnr.</b> 53	<b>Bruksnr.</b> 25
<b>Bebyggd areal (BYA)</b>	15,5 m <sup>2</sup> – omsøkt til 118 m <sup>2</sup>	

**Tegningsdokumentasjon**

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 27.5.2022

## Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan
- Planformål: fritidsbebyggelse
- Grad av utnytting: 100m<sup>2</sup>
- Møne- og gesimshøyde: 5,2 meter og 3,7 meter

## Avstander

- Avstand til nabogrense: 0
- Avstand til nærmeste bygning: ca. 15 meter
- Avstand til midten av vei: ca. 18 meter

## Lokalisering

- Det foreligger erklæring om rettighet i fast eiendom på gbnr. 53/80 og gbnr. 53/77.

Dette tiltaket krever ikke utstikking av plassering i plan og høyde, forutsatt at nøyaktige grenser mot naboer er kjente.

- Tiltaket skal plasseres i samsvar med godkjent situasjonskart.
- Ingen deler av tiltaket skal komme nærmere offentlig vann- eller avløpsledning eller gassledning enn 4,0 m. Ved tvil må kommunen kontaktes.

## 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 reguleringsplanens § 8 og 9. Byggene er plassert utenfor 100-metersbeltet. Tillatt BYA er dermed 100m<sup>2</sup>. Ifølge planen tillates en frittliggende fritidsbolig pr. tomt, evt. med tilhørende uthus jf. §§ 8 og 9 i gjeldende reguleringsplan.
- Søkerens begrunnelse:  
*«Denne bygningen er et teknisk anlegg som betjener flere av hyttene. Det kommer dessverre ikke frem av reguleringsplankartet at det er behov for slikt anlegg, eller hvor det evt. skal stå. Bygningen er likevel nødvendig av hensyn til vannforsyning til hyttene. Det vil også kunne fungere som et felles redskapshus. Bygningen er plassert i tilknytning til den interne vegen og er lett tilgjengelig for alle som har behov for å bruke det. På bakgrunn av dette mener vi vilkårene for dispensasjon er til stede. Det er i brev til tiltakshaver skrevet at det må innhentes samtykker for å plassere deler av bygget inne på andre sin eiendom. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-6 skal kommunen ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av søknad. Videre står det i andre setning at kommunen skal avvise søknad hvis det er åpenbart at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter. Det foreligger ingen protester på plassering av tiltaket og vi ber derfor om at kommunen behandler søknaden.»*

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

### Vurdering av vilkåret i første kulepunkt:

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.

Ifølge planen tillates det oppført fritidsbolig med tilhørende uthus med bebygd areal inntil 100 m<sup>2</sup>. Det er på eiendommen registrert eksisterende fritidsbolig og uthus med samlet areal på 102,5 m<sup>2</sup>. Omsøkt vannhus er et nødvendig teknisk anlegg som ikke kommer frem av reguleringsplanen. Bygningen er i areal noe større enn det som anses nødvendig for et slikt teknisk anlegg, men bygningen anses å ha en felles nytteverdi for flere innenfor planområdet, noe som understrekes av byggverkets plassering mellom 3 eiendommer. Ettersom bygningen anses som et nødvendig byggverk med felles formål, anses ikke hensynene vesentlig tilsidesatt. Selv om anlegget ikke fremkommer av planen, anses det å være i tråd med planens intensjon å sikre vannforsyning til fritidsboligene.

Hensynet bak bestemmelsen anses ikke vesentlig tilsidesatt, og dispensasjon kan gis.

### Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Ulemper ved å tillate tiltaket er i hovedsak knyttet til presedens som kan føre til en uthuling av reguleringsplanen. Dette kan føre til en usammenhengende bebyggelse, og i fremtidige saker å gjøre det vanskelig å ivareta planen. Ettersom tiltaket anses å være et felles teknisk anlegg som er i tråd med planens intensjon, vurderes det at tiltaket i svært liten grad vil danne presedens. Videre anses ikke tiltaket å føre til ulemper på omgivelsene.

Fordelen med tiltaket er i hovedsak at det sikrer vannforsyning til fritidsboligene.

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

### **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:

<b>3.12.3 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.</b>	<b>7500</b>	<b>2</b>	<b>15000</b>
3.9.2 - § 20-4 a. Mindre tiltak på bebygd eiendom, (SAK10 § 3-1 b.) frittliggende og riving av bygg 0 - 50 m <sup>2</sup>	3750	1	3750

<b>Totalt gebyr å betale</b>	<b>18 750</b>
------------------------------	---------------

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

### **Merknader**

- Det er lagt til grunn at alle relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket er dekket med nødvendig ansvarsrett jf. pbl. § 23-3.
- Det må søkes om ferdigattest. Ingen bygning eller anlegg kan tas i bruk uten at det foreligger enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra kommunen, jf. pbl. § 21-10.

- Denne tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.
- Er tiltaket ikke igangsatt senest 3 år etter at tillatelsen er gitt faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom tiltaket blir innstilt i lengre tid enn 2 år, jf. pbl. § 21-9.
- Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen gjelder.

### **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, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 1223/22.

Med hilsen

Runar Lunde  
areal- og byggesakssjef

Oddbjørn Skogøy Halvorsen

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

### **Kopi til:**

Kvala Arkitekter AS

Vestheimvegen 49

4250

KOPERVIK

## 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>Rett 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.