



Gunnar Nernes
NAUSTVIKVEGEN 22
5546 RØYKSUND

Dato: 08.08.2022
Dokumentnummer: 22/483-15
Deres referanse:
Saksbehandler: Hanna Meidell Dahle

Vedtak om avvisning av søknad - gnr. 122 bnr. 77 - Naustvikvegen 22

Adresse Naustvikvegen 22	Gårdsnr. 122	Bruksnr. 77	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Kvala Arkitekter AS	Tiltakshaver Gunnar Nernes NAUSTVIKVEGEN 22 5546 RØYKSUND			
Type tiltak/bygning Uthus, basseng og terrasse				

Vedtak

Kommunen avviser søknad om uthus, basseng og terrasse fordi søknaden ikke er tilstrekkelig opplyst til å kunne realitetsbehandles. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4 første ledd og byggesaksforskriften (SAK) kap. 5.

Begrunnelse for vedtaket:

Kommunen skal behandle søknaden enten ved å gi tillatelse, avslag, eller ved å avvise søknaden. En avvisning innebærer at søknaden mangler nødvendige opplysninger for å gi en tillatelse eller et avslag.

Hvilke opplysninger som er nødvendige er nærmere presisert i pbl. § 21-2 og byggesaksforskriften (SAK) § 5-4. Ifølge pbl. § 21-2 skal søknaden gi «*de opplysninger som er nødvendige for at kommunen skal kunne gi tillatelse til tiltaket*» og det skal «*framgå av søknaden om det søkes om dispensasjon*». I SAK § 5-4 tredje ledd bokstav k står det at «*eventuelt behov og grunnlag for dispensasjon*» er opplysninger som er relevante ved søknad.

Kommunen kan ikke realitetsbehandle søknad om uthus, basseng og terrasse fordi det mangler søknad om dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse 8.2 bokstav c om maksimalt bebyggt areal for fritidseiendom.

Bestemmelsen har følgende ordlyd:

«8.2 Bestemmelser for arealer vist til byggeområder for fritidsbebyggelse og der det i utgangspunktet ikke stilles krav om utarbeiding av reguleringsplan:

c. Maksimal størrelse på hytter må ikke overstige BYA = 80 m² for arealer innenfor 100 meters avstand fra sjø. For øvrige arealer kan maksimal størrelse ikke overstige BYA = 100 m². Det samlede areal kan oppføres i inntil 2 enheter med inntil 8 meters avstand. Den minste enhet kan maksimalt være 20 m²».

Kommunen tolker bestemmelsen slik at det tillates bebyggd areal på inntil 100 m². Tillatt bebyggd areal kan fordeles på to bygg/enheter, hvor den minste enheten kan være maksimalt 20 m². I denne saken er eksisterende hytte på eiendommen 100 m². Eiendommen er etter kommunens syn derfor fullt utnyttet. Eksisterende bod på eiendommen er på 15 m², men denne skal fjernes/rives. Bebyggd areal for omsøkt uthus er 37 m² og bebyggd areal for omsøkt basseng og terrasse er ca. 95 m². Kommunen anser det nødvendig med søknad om dispensasjon fra bestemmelsen.

Ansvarlig søker anfører derimot at tiltaket ikke er avhengig av dispensasjon fra kommuneplanbestemmelsen. Det vises til at bestemmelsen regulerer hytters størrelse, og at det med enheter menes bygninger beregnet for beboelse, ikke boder og uthus. Siden det ikke kommer klart frem av bestemmelsene at boder og uthus har en tillatt maksstørrelse er det ikke nødvendig å søke dispensasjon. Det vises til kommuneplanbestemmelse 9.1 bokstav c der det står at oppføring av frittstående anneks eller bod inntil 20 m² er tillatt. Hvis 8.2 bokstav c var ment å regulerte uthus og bod, ville det vært naturlig at ordlyden i bestemmelsen var like.

Kommunen viser til at kommuneplanbestemmelsen bruker betegnelsen «hytter», men også «*det samlede areal*». Formålet med bestemmelsen og dens kontekst er relevant for tolkningen. Formålet med kommuneplanbestemmelse 8.2 bokstav c er å regulere bebyggd areal «*for arealer vist til byggeområder for fritidsbebyggelse*», jf. overskriften til punkt 8.2. Både formålet med bestemmelsen og dens kontekst tilsier at det samlede areal for fritidseiendommer ikke skal være mer enn de 100 m² bestemmelsen åpner for. Kommunens praksis har vært å kreve dispensasjonssøknad for bebyggd areal ut over dette. Legger man ansvarlig søkers tolkning til grunn kan det bygges uendelig med uthus og boder ut over de 100 m² bestemmelsen eksplisitt åpner for. En slik tolkning av bestemmelsen vil tilsidesette formålet fullstendig.

Kommunen har vurdert søknaden som ufullstendig og kan derfor ikke realitetsbehandle den.

Dersom det ønskes en ny vurdering av tiltaket må det sendes inn en ny fullstendig søknad.

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. 1301/22.

Med hilsen

Runar Lunde
areal- og byggesakssjef

Hanna Meidell Dahle
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottaker:

Kvala Arkitekter

Vestheimvegen 49

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.