

Karmøy kommune
Rådhuset
Postboks 167
4291 Kopervik

Eiendom: Gnr. 53 bnr. 25– Austre Karmøyveg 654, 4280 Skudeneshavn
Reguleringsplan: 187 – Dalsneset, FB2

Klage på avslag

Vi viser til vedtak om avslag i sak 21/11375 og klager med dette på avslaget.

Hensikten med bestemmelsene

I forbindelse med søknaden vår fikk vi opplyst fra kommunen at hensikten med bestemmelsene om BYA og antall uthus er å ivareta kvalitet og helhetlige løsninger av hensynet til omgivelsene, samt ivareta gode uteoppholdsarealer. Dette sammenfaller også til dels med intensjonen som er beskrevet i H-2300, veiledning til grad av utnytting:

«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.»

I avslaget har kommunen endret noe på dette. Nå legges det til grunn følgende:

«Hensyn bak bestemmelser om utnyttelsesgrad og antall bygg er i hovedsak å begrense størrelsen på et prosjekt av hensyn til belastningen på omgivelsene, samt ivareta gode uteoppholdsareal på tomte... Kommunen kan ikke se at eiendommen står i en særstilling pga. tomtens areal ettersom utnyttelsesgraden ikke anses relevant i forhold til denne vurderingen.»

Videre står det:

«Attraktiviteten i hytteområder og sjø nære områder henger sammen med friluftsliv, landskap og naturgitte kvaliteter. Overskridelse av bestemmelsene om BYA og antall bygg kan medføre en stykkevis redusering av slike kvaliteter og privatisere større områder. Den samlede belastningen på omgivelsene anses derfor å overskride planens intensjon for fritidsbebyggelse. Hensynet bak bestemmelsen anses vesentlig tilsidesatt, og dispensasjon kan ikke gis. Det gjøres følgelig ikke en vurdering av fordeler og ulemper.»

Intensjonen som kommunen beskriver i avslaget og intensjonen som vi har fått opplyst i forkant av at vi leverte søknaden, stemmer delvis. I avslaget er det imidlertid innført noen nye elementer som hensyn til friluftsliv og naturgitte kvaliteter. I tillegg kan det se ut som at kommunen mener at tiltaket kan få en privatiserende effekt, uten å gå nærmere inn på dette.

Vi mener det er uheldig at forutsetningene som legges til grunn for å vurdere en dispensasjonssøknad, endres etter at søknaden er sendt inn. Dispensasjonssøknaden blir da mindre presis og kan føre til et annet utfall av saken.



Antall bygninger og BYA

Kommunen skriver i sitt avslag at det er gitt tillatelse til et nylig omsøkt vannhus som fordeler vann til flere hytter. Som følge av dette er utnyttelsesgraden på den aktuelle tomten allerede 118 m².

Vi vil påpeke at vannhuset er en nødvendig teknisk bygning som er felles for flere eiendommer. Det fremstår derfor som urimelig at kommunen vektlegger denne fellesbygningen som en ulempe for søknad om godkjenning av uthus på eiendommen. Siden vannhuset er et fellesbygg, bør ikke arealet tillegges vekt ved vurdering av hvor vesentlig tomtens overskridelse av BYA er. Bygningen må stå et sted i området, men det er ikke avsatt areal til dette i reguleringsplanen. Det blir derfor urimelig at en tilfeldig grunneier skal gi areal til en viktig fellesfunksjon og samtidig få ulemper med hensyn til tillatt utnyttelsesgrad.

Når vi ser bort fra vannhuset har denne eiendommen tre bygninger som er relevante, ikke fire slik kommunen skriver. Hytta og uthuset som står nærmest hytta, er godkjente bygninger som har stått i mange år. Uthuset som nå søkes tillatelse til har stått i omtrent 20 år.

Konkret vurdering?

Kommunen skriver at hensikten med bestemmelsene i planen er å begrense prosjekter sin størrelse av hensyn til naturgitte omgivelser, friluftsliv og landskap.

Bygningens plassering er mellom Austre Karmøyveg og hytta på tomten, slik det er vist på kartet til høyre. Arealet er regulert til byggeområde og avstanden til regulert friluftsmål mot sjøen er 50 meter i luftlinje. Bygningen er dermed ikke plassert i nærheten av områder som skal være tilgjengelige for allmenheten. Vi kan derfor ikke se at bygningen har noen som helst påvirkning på friluftsliv, eller at det har en privatiserende effekt på området.



I søknaden vår har vi beskrevet at uthusets plassering gjør at det ikke er synlig fra vegen. De naturgitte omgivelsene og landskapet er ivaretatt på en god måte, og for å se bygningen må en ta seg inn på hytteområdet.

Hensikten som kommunen skriver at bestemmelsene skal ivareta, er å **begrense prosjekters størrelse for å ivareta friluftsliv, landskap og omgivelsene.**

Hvordan prosjekters størrelse påvirker disse hensynene vil variere fra tomt til tomt. Denne tomten er som nevnt i søknaden, unik både i størrelse og form. Forholdene ligger dermed godt til rette for å gi tillatelse til det aktuelle uthuset, uten at hensikten med bestemmelsene blir tilsidesatt. Det er heller ingen umiddelbar fare for presedens som kan uthule planen.

Vi kan ikke se at kommunen har gjort en konkret vurdering av hvordan dette tiltaket påvirker de hensyn som bestemmelsene skal ivareta. Kommunen lister opp hensyn og en forenklet beskrivelse av prosessen som fører til en reguleringsplan. Men det er ikke beskrevet hvordan



tiltaket konkret har en negativ påvirkning på landskapet, de naturgitte omgivelsene eller friluftslivet. Vi kan da heller ikke se hvordan kommunen har kommet til konklusjonen om at den samlede belastningen på omgivelsene går utover planens intensjon, eller at bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt.

I tillegg har kommunen godkjent et vannhus som ligger nærmere friområdet enn omsøkt bygning. Dette er også en vesentlig mer eksponert plass som i mindre grad ivaretar de hensyn som bestemmelsen skal ivareta.

Oppsummering

I begrunnelsen for avslaget kan det se ut som at kommunen mener at målet med bestemmelsene bare er å begrense prosjekters størrelse. Vi vil derfor påpeke at hensikten med å begrense prosjekters størrelser er at følgende hensyn skal ivaretas:

- Landskap
- Naturgitte omgivelser
- Friluftsliv

Det vesentlige er derfor ikke hvor stort dette prosjektet er, men heller hvordan det konkrete tiltaket berører de nevnte hensynene. Om en overskridelse av tillatt BYA på en annen tomt kan føre til vesentlige ulemper for landskap eller friluftsliv, fremstår ikke som relevant i denne saken. Det er den konkrete saken som skal vurderes.

Vi har i søknaden og klagen, beskrevet at disse hensynene ikke blir vesentlig tilsidesatt i dette tilfellet. En søknad om dispensasjon forutsetter en konkret vurdering fra kommunens side. Kommunens avslag bygger hovedsakelig på generelle argumenter og vi kan ikke se at det er gjort en konkret vurdering av de faktiske forholdene i saken. På bakgrunn av dette ber vi om at kommunen omgjør vedtaket og gir tillatelse.

Vi legger til grunn at klagen blir lagt frem for hovedutvalg teknisk og miljø, da tiltaket er et mindre tiltak. Før behandling av klagen ber vi også om at saksbehandler og HTM gjennomfører en befaring på eiendommen.

Med vennlig hilsen

Hein Tangen
Hein Tangen

