

Karmøy kommune
Rådhuset
Postboks 167
4291 Kopervik

Eiendom: Gnr. 122 bnr. 77– Naustvikvegen 22, 5546 Røyksund
Reguleringsplan: Uregulert
Kommunplan: Fritidsbebyggelse - Nåværende

Klage på avvisning av søknad

Vi viser til vedtak om avvisning av søknad i sak 22/483 og klager med dette på avvisningen.

I henhold til «*prinsippprogram for klagebehandling på enkeltvedtak etter plan- og bygningsloven*», vedtatt av HTM den 15.02.2022, legger vi til grunn at denne klagen må behandles av hovedutvalget.

Saken

Denne saken handler i korte trekk om hvordan kommuneplanens bestemmelse om utnyttelsesgrad for tomter avsatt til fritidsbebyggelse, skal forstås. Bestemmelsen, som er videreført fra forrige kommuneplan, står i kommuneplanens punkt 8.2 bokstav c, og har følgende ordlyd:

«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 sin tolkning av bestemmelsen er at det tillates totalt 100 m² BYA på slike tomter. Dette begrunnes med at det i bestemmelsens tredje setning står «*Det samlede areal kan oppføres i inntil 2 enheter ...*». Ifølge kommunen må dette forstås som at maks tillatt BYA på tomtene er angitt. Hvis bestemmelsen bare regulerer fritidsboligens størrelse, mener kommunen at formålet «*tilsidesettes fullstendig*».

Klage

Vi er ikke enige i tolkningen til kommunen i denne saken.

I vedtaket skriver kommunen at den aktuelle bestemmelsen skal begrense tomtenes samlede BYA. Vi mener derimot at ordlyden i bestemmelsen kun regulerer fritidsboligens størrelse og evt. annekst til beboelse (enheter):

«Maksimal størrelse på hytter må ikke overstige... 100 m². Det samlede areal kan oppføres i inntil 2 enheter...»

I plan- og bygningsloven omtales to typer «enheter», boenhet og bruksenhet. En bod blir aldri omtalt som en enhet. Når kommunen velger å bruke dette begrepet i bestemmelser i en



kommuneplan som er hjemlet i plan- og bygningsloven, er det derfor naturlig at dette forstås som en bygning til beboelse og ikke en bod/uthus.

Av arealformålet «fritidsbebyggelse» er det som utgangspunkt tillatt å bygge på tomten. Bestemmelser og linjer i kart, brukes til å begrense utbyggingsretten. Det vil si at hvis kommunen ønsker å styre hvor store boder skal være, hvor disse kan plasseres osv. Hvis hensikten med bestemmelsen var å begrense tomtens samlede BYA, burde det stått nettopp dette:

«Maks tillatt BYA for tomtene er 100 m²».

I stedet har kommunen skrevet at hyttens størrelse ikke kan være større enn 100 m² BYA. Tiltakshaver kan ikke lastes for at begrensningene som er satt i kommuneplanen ikke er så presise som kommunen ønsker. Han har forholdt seg til det som står i bestemmelsen. Uthusets størrelse er også i tråd med forenklingene som er vedtatt i plan- og bygningsloven de senere årene og er i utgangspunktet unntatt søknadsplikt og nabovarsling. Terrassen og bassenget er derimot ikke unntatt søknadsplikt og det er derfor levert søknad.

Forskjell i bestemmelser til LNF og fritidsbebyggelse

Tolkningen og praksisen som kommunen legger til grunn, samsvarer bedre med ordlyden som gjelder for fritidsbebyggelse i LNF. Kommuneplanen § 9.1 bokstav c:

- *Tilbygg, påbygg samt nybygg ved riving av eksisterende fritidsbolig med samlet areal på inntil BYA= 100 m².*
- *Oppføring av frittstående anneks eller bod inntil 20 m² og inntil 8 meter fra hovedbygningen. Samlet areal skal ikke overstige BYA=100 m².*
- *Fasadeendring*

Her er det presisert at både anneks og bod har en tillatt begrensning. Dette er ikke presisert i områder avsatt til fritidsbebyggelse. Siden ordlyden i bestemmelsene er forskjellige, antar vi at den opprinnelige hensikten ikke var at bestemmelsene skulle forvaltes likt, slik som kommunen nå legger til grunn.

Normalt skal LNF-områder forvaltes strengere enn områder som er avsatt til fritidsbebyggelse, fordi dette er områder som i hovedsak ikke skal bygges på. I LNF-områder er det meste forbudt med mindre det går klart frem av bestemmelser at det er tillatt. I motsetning vil «alt» være tillatt i områder avsatt til arealformål fritidsbebyggelse, med mindre det er forbud i bestemmelser eller kart.

At kommunen tilsynelatende velger å ha lik praksis for forvaltning av disse områdene, selv om bestemmelsene har forskjellig ordlyd og arealformålene er grunnleggende forskjellige, fremstår som urimelig.

Fullstendig tilsidesettelse av formål

Kommunen skriver avslutningsvis at hvis ikke bestemmelsen regulerer samlet BYA, så vil formålet «tilsidesettes fullstendig». Vi er ikke enige i denne påstanden.

Kommuneplanbestemmelsen angir en maksstørrelse for fritidsboligen, som er tomtens hovedbygning. Andre bygninger på tomten vil være sekundære til denne, og det er derfor naturlig at disse bygningene underordnes hovedbygget i volum og størrelse. Det er hjemler i plan- og bygningsloven som kommunen kan bruke for å styre dette. Det samme gjelder bygningers plassering på tomten. Påstanden om at formålet «tilsidesettes fullstendig», fordi det ikke er bestemt hvor stor en bod kan være, er derfor urimelig.



Oppsummering

Hvis kommunen ønsker å detaljstyre bodstørrelser på slike tomter, må det komme helt klart frem av bestemmelsen hva som ikke er tillatt. Bestemmelsen som står i kommuneplanen er imidlertid ikke tydelig nok, noe som understrekes av at kommunen selv skriver i vedtaket:

«Kommunen tolker bestemmelsen slik at det tillates bebygd areal på inntil 100 m².»

De senere år er det vedtatt betydelige forenklinger i plan- og bygningsloven, som unntar en rekke tiltak fra søknadsplikt. Tiltakshaver har i denne saken satt seg inn i kommuneplanen og bygd den aktuelle boden og terrasse/basseng i god tro, basert på bestemmelsens ordlyd. Hvis kommunen mener at bestemmelsen betyr noe annet enn det som står, bør kommunen evt. endre bestemmelsen.

Søknaden som er avvist gjelder både en frittliggende bod og en terrasse med basseng. Hvis kommunen opprettholder avvisningsvedtaket på boden, ber vi om at den delen av søknaden som gjelder terrassen/bassenget tas til behandling. Terrassen og bassenget er en konstruksjon/anlegg som ikke kan defineres som bygning eller «enhet». Selv om anlegget/konstruksjonen har et bebygd areal er dette ikke tiltak som er regulert av bestemmelsen og er derfor heller ikke forbudt.

Med vennlig hilsen

Hein Tangen
Hein Tangen

