



Kvala Arkitekter As

Dato: 12.10.2022

Vestheimvegen 49

Dokumentnummer: 21/11375-20

4250 KOPERVIK

Deres referanse:

Saksbehandler: Åsne Klokkestuen Odéen

Gnr. 53, bnr. 25 - Nye opplysninger i klagesak

Viser til samtale angående klagesak på 53/25. Kommunen har nye opplysninger i saken som klager bør få anledning til å imøtegå før klagen sendes til politisk behandling. I samtale med Kvala Arkitekter AS v/ Olav Liknes den 11.10.2022 ble det avklart at klager ønsker å utsette klagebehandlingen til neste møte i hovedutvalg teknisk og miljø, den 22.11.2022, slik at en får anledning til å imøtegå de nye opplysningene.

På bakgrunn av dette utsettes klagebehandlingen til 22.11.2022.

Samlet bebygd areal

I forbindelse med søknad om dispensasjon har tiltakshaver sendt inn følgende opplysninger om samlet bebygd areal (BYA) på fritidseiendommen:

- Fritidsbolig 83 m²
- Uthus sør for boligen, 19,5 m²
- Vannhus, 15,5 m²
- Omsøkt uthus/lysthus, 18,5 m²

I tillegg til de ovennevnte er det oppført et vedskjul på ca 13 m² som tiltakshaver i søknaden har opplyst at skal rives.

I søknaden er det opplyst om et samlet BYA på 145,5 m². Dette tallet er også lagt til grunn for vedtaket om avslag på dispensasjon fra utnyttelsesgrad i reguleringsplan.

Under behandling av klagen ser kommunen at de oppgitte målene ikke er i samsvar med opplysningene på kommunens kart. I følge kartet har byggverkene følgende takflater:

- Fritidsbolig 119 m²
- Uthus sør for boligen, 40 m²
- Vannhus, 24 m²
- Omsøkt uthus/lysthus, 55 m²

Samlet flate på tak blir dermed ca. 238 m². Korrekt BYA vil være noe lavere enn dette, men målene på takflatene samsvarer ikke med målene som er opplyst i søknaden.

Vi ser at årsaken til differansen er delvis at det er større takoverbygg på flere av de mindre byggene som ikke er medregnet. Dette har også tiltakshaver selv påpekt i forbindelse med søknaden. Takoverbyggene er lavere enn 5 meter og skal medregnes i utnyttelsesgraden jf TEK17 § 5-2 og H-2300, veiledning til grad av utnytting. I tillegg ser det ut til at noen av tilbyggene på fritidsboligen som er bygget før 2000 ikke er medregnet ettersom det er mer enn 30 m² differanse på kommunens mål og det som er oppgitt av tiltakshaver.

For at kommunen skal kunne behandle en søknad om tillatelse er det en forutsetning at opplysningene som gis i søknaden er korrekte. I denne forbindelse vises det at en søknad skal gi «de opplysninger som er nødvendige for at kommunen skal kunne gi tillatelse til tiltaket» etter pbl § 21-2. Hvilke opplysninger som skal gis i forbindelse med søknad er nærmere spesifisert i SAK10 § 5.4.

Klagebehandlingen er etter klagers ønske utsatt med fire uker. Etter kommunens syn er dette tilstrekkelig tid til å fremskaffe korrekte mål av BYA for samtlige bygg på eiendommen. Vi ber derfor om at bebygd areal måles på nytt av klager og at oppdaterte mål som er fastsatt i tråd med H-2300 sendes inn til kommunen senest innen **31.10.2022**.

Dersom dere har kommentarer til de nye opplysningene, ber vi også om at tilsvar sendes inn senest **31.10.2022**.

Med hilsen

Åsne Klokkestuen Odéen
rådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Nils Kenneth Nornes

Berglundvegen 10

4280

SKUDENESHAVN