



Noralf Tveit

Postboks107

4297 SKUDENESHAVN

Dato: 22.11.2022

Dokumentnummer: 21/10727-67

Deres referanse:

Saksbehandler: Hanna Meidell Dahle

Vedtak om avslag på dispensasjonssøknad - Ulovlig oppført garasje - gnr. 53 bnr. 44 - Austre Karmøyveg 616

Tiltak:	Garasje, Ulovlig oppførte tiltak	
Byggested:	53/44	Austre Karmøyveg 616
Tiltakshaver:	Noralf Tveit	

Vedtak

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, jf. § 1-8, Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag og § 12-4 Rettsvirkning av reguleringsplan, herunder reguleringsplanbestemmelse 2.3 om tillatt bebygd areal.

Søknaden gjelder allerede oppført garasje på eiendommen, samt riving av boder på eiendommen som også er ulovlig oppført.

Søknaden er i strid med byggeforbudet i 100-metesbeltet langs sjøen, jf. pbl. § 1-8 (2) og fra § 2.3 i reguleringsplan 156 for Hestavikneset som presiserer at bebygd areal ikke skal overstige 100m². Søknaden er følgelig avhengig av dispensasjon fra de to bestemmelsene.

Eiendommen ligger i område regulert til fritidsbebyggelse. Omsøkt garasje er ca. 50 meter fra sjøen. Det er ingen byggegrense mot sjø i reguleringsplanen eller i gjeldende kommuneplan.

Søknad og saksopplysninger

Søknaden gjelder nybygg, allerede oppført garasje og riving, allerede oppførte boder.

Garasje og to boder ble bygget tidlig 2002, en frittstående bod til teknisk utstyr ble satt opp i 1995, og et pumpehus for borehull ble bygget ca. 2000. Garasjen var 70 m² når den ble oppført, men det er siden bygd ut utvendige boder til ved og diverse redskaper, slik at arealet på garasjen per dags dato har et bebygd areal på 89,5 m². Mønehøyde er 6 m og gesimshøyde 2,4 m. I tillegg er det oppført to frittliggende boder med bebygd areal på ca. 15 m² pr bod, en bod på ca. 7 m².

Adresse Austre Karmøyveg 616	Gårdsnr./ Bnr. 53 / 44
BYA garasje:	89,5 m ²
BRA garasje:	63,4 m ²
BYA boder som skal rives:	15 m ² , 15 m ² og 7 m ² (målt i flyfoto)

Tegningsdokumentasjon

Avslaget er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 23. desember 2021 og på situasjonsplan mottatt 14. september 2022.

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan, 156 – Hestavikneset
- Planformål: Fritidsbebyggelse
- Kommuneplan: Fritidsbebyggelse
- Grad av utnytting: Bebygd areal skal ikke overstige 100 m², jf. § 2.3 i reguleringsplanen

Avstander

- Avstand til nabogrense: 4 m
- Avstand til nærmeste bygning: 4 m

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 byggeforbudet i pbl. § 1-8 (2) og tillatt bebygd areal i reguleringsplanbestemmelse 2.3.

Søkerens begrunnelse:

«Etter pålegg fra Karmøy Kommunes byggetilsyn om å «rydde opp» i det som oppfattes som hvite/ulovlige bygg på min eiendom 53/44 vil jeg redegjøre for dagens situasjon og historikken frem til i dag.

På vårparten i 2000 tok jeg kontakt med Karmøy Kommune for finne ut av regelverk og fremgangsmåte for et garasjebygg på 53/44. Jeg ble da opplyst om at jeg kunne bygge en garasje på inntil 70 m² om jeg sendte inn en byggesøknad og fikk denne godkjent. Jeg spurte også om hvor lang saksbehandling jeg måtte påregne, og da svarte de meg at jeg måtte vente i 3 uker fra jeg sendte inn søknad, og om jeg da ikke hadde hørt noe så kunne jeg starte byggingen. Garasjen ble ferdigstilt i 2002 og jeg er helt sikker på at jeg i forkant av byggestart nabovarslet og sendte søknad til Karmøy Kommune. Da jeg ikke hørte noe fra Kommunen de neste 3-4 ukene så antok jeg at søknaden var godkjent og alt var i skjønneste orden. Senere har jeg tilført garasjen to utvendige boder til ved og diverse redskaper. En frittstående bod til teknisk utstyr ble satt opp i 1995, denne boden blitt flyttet på flere ganger i ettertid. Bodene er satt opp i den tro at det ikke var nødvendig med byggesøknad når de var under 15 m² og ikke skulle benyttes som beboelse.

Når Karmøy Kommune nå påstår at garasjen ikke er saksbehandlet eller godkjent må jeg søke om godkjenning i ettertid. Selv om det er bortimot 20 år siden garasjen ble oppført så må jeg forholde meg til dagens regelverk, noe som innebærer at samlet bebygd areal og mønehøyde overstiger maks høyde på garasje i dagens gjeldene planer og at jeg må søke om dispensasjon for dette.

Den gang garasje og boder ble bygd var det en helt annen Kommuneplan som var gjeldende og det var heller ikke noen godkjent reguleringsplan på dette tidspunktet. Som nevnt tidligere har jeg hele tiden vært i god tro om at det jeg har satt opp har vært i tråd med regelverket. Jeg har ikke en eneste gang gjennom disse 20 åren blitt gjort oppmerksom på at de vises som hvite/ikke godkjente på kartet. Det å «forsvare» oppsatte bygg i forhold til dagens regelverk blir for meg irrelevant og uforståelig. Karmøy Kommune må også ha foretatt mange «luftfoto» siden 2000 som kan vise byggene på 53/44 uten at de har tatt opp denne saken med meg tidligere.

Det er vist byggelinje mot Fv 511, mens det mot sjøen ikke er byggelinje. Det er 105 -110 m mellom sjø og byggelinje mot vei, noe som innebærer at uansett hvor på eiendommen jeg ønsker å bygge så vil det alltid være innenfor 100 m beltet fra sjø. Av den grunn søker jeg om dispensasjon for nærhet til sjø.

Denne dispensasjonssøknad og komplett søknad om tillatelse til tiltak ble sendt Karmøy Kommune

høsten 2021. Etter tydelig tilbakemelding fra saksbehandler om at søknaden ville bli avslått valgte vi å trekke søknaden tilbake. Nå i ettertid uttaler Karmøy Kommune at de ikke kan gjøre en videre vurdering av tiltaket da det ikke er blitt behandlet noen dispensasjon i saken.

På bakgrunn av Karmøy Kommunes manglende mulighet til vurdere saken videre sendes derfor dispensasjonssøknaden Inn på ny. For utfyllende informasjon og komplett søknad viser vi til dok.nr. 21/10727.

For å vise velvilje og være Imøtekommende I forhold til krav fra Karmøy Kommunes byggetilsyn kan jeg «rydde opp» ved å fjerne mindre boder på eiendommen som vist på vedlagt kart.

Når det gjelder bebygd areal på eiendommen, vil jeg vise til Gnr 53 bnr 73 en nærliggende eiendom innenfor samme reguleringsplan hvor det er oppført og antakelig godkjent en hytte og en frittstående bod med samlet BYA på 160-110 m2. Da ingen av bygningene fremstår som hvite på kommunale kart antar vi at tiltakene må ha blitt vurdert og godkjent av Karmøy Kommune.

Om vi skal tro på at det er likhet for loven så må vi stille spørsmålstegn ved hvordan vår søknad og bebygd areal vurderes annerledes enn på andre tomter med samme planbestemmelser?

Med denne dispensasjonssøknad som bakgrunn ønsker jeg at tiltak på min eiendom blir vurdert på ny».

Kommunens kommentar til søkers begrunnelse for dispensasjon:

Søker kommer med flere anførsler i sin begrunnelse for dispensasjon. Anførselene er tidligere besvart av kommunen, men vil oppsummeres her før selve dispensasjonsvurderingen:

Eiendommen er en del av reguleringsplan 156 Hestavikneset, stadfestet i 2002. Formålet er fritidsbolig og det er ikke byggegrense mot sjø. Maksimalt tillatt bebygd areal er 100 m2. Før reguleringsplanen ble vedtatt var det kommuneplan 2001-2011 som gjaldt. Formålet var da også fritidsbolig og det var ikke byggegrense mot sjø. Tillatt bebygd areal skulle heller ikke da overstige 100 m2.

Maksimalt tillatt areal for eiendommen er følgelig 100 m2. Tillatt bebygd areal var det samme i gjeldende kommuneplan når de ulovlige bygningene ble oppført, og er senere videreført i gjeldende reguleringsplan. Det har med andre ord ikke vært noen endring i tillatt bebygd areal for eiendommen. Fritidsboligen inkludert terrasse har ifølge matrikkelen et bebygd areal på 120 m2 slik at tiltakene krever dispensasjon fra bestemmelsen om maksimalt tillatt areal.

Alle tiltakene på eiendommen krever dessuten dispensasjon fra det nasjonale byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, jf. pbl. § 1-8. Dette skyldes at tiltakene er plassert i 100-metersbeltet langs sjøen, og verken kommuneplan eller reguleringsplan har byggegrense mot sjø. Dette gjaldt når bygningene ble oppført og gjelder fortsatt.

Når det gjelder garasjen var garasje over 50 m2 søknadspiktig også da garasjen ble oppført, og kunne ikke sendes inn som meldingssak, jf. SAK97 § 2. Det samme gjelder i dag. Kommunen finner videre ingen dokumentasjon på at det ble sendt meldingssak til kommunen slik det blir anført. Det skulle uansett vært søkt om dispensasjon fra bestemmelsen om maksimalt tillatt areal for eiendommen og fra byggeforbudet i pbl. § 1-8 annet ledd.

Det nevnes at det har vært en omfattende diskusjon mellom kommunen og søker angående søknadspликт og eventuell meldingssak. Det vises her til dokumentnr. 50 der dette blir redegjort for og besvart utfyllende av kommunen.

Kommunens vurdering av dispensasjonssøknad

Etter pbl § 19-2 (2) skal ikke dispensasjon gis:

- Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt
- Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Begge vilkårene må være oppfylt for at kommunen kan gi dispensasjon.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt i forhold til pbl. § 1-8 (2):

I strandsonen skal det etter pbl. § 1-8 første ledd tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Disse hensynene skal ikke bli skadelidende om dispensasjon gis. Strandsonen er definert som område av nasjonal verdi. Karmøy kommune er blant de kystkommuner i Rogaland med stort press på arealene.

Garasjen ligger kun 50 meter fra sjøen. Garasjen er plassert bak huset, men vil fortsatt vises godt fra sjøen. Omsøkt garasje er relativt stor med bebygd areal på 89,5 m². Kommunen er videre informert om at garasjen er innredet som fritidsbolig i dag. Garasjen vil bidra til økt privatisering av strandsonen, og slik tilsidesette hensynet til allmenne interesser. Selv om garasjen er plassert i område regulert til fritidsbebyggelse er reguleringsplanen klar på at bebygd areal ikke skal overstige 100 m² av hensyn til belastningen på omgivelsene, og å unngå et for bebygd preg i strandsonen. Eiendommen er regulert til LNF-formål i front, også dette for å sikre landskapet i området og belastningen på omgivelsene. Kommunen anser hensynet bak bestemmelsen som vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt i forhold til reguleringsplanbestemmelse 2.3:

Hensyn bak bestemmelse om utnyttelsesgrad er i hovedsak å begrense størrelsen på et prosjekt av hensyn til belastningen på omgivelsene, samt ivareta gode uteoppholdsareal på tomte.

Fritidsboligen inkludert terrasse har ifølge matrikkelen et bebygd areal på 120 m². Garasjen har et bebygd areal på 89,5 m². Bodene som skal rives har et bebygd areal på ca. 15 m², 15 m² og 7 m². Etter at bodene er revet vil samlet bebygd areal for fritidsbolig og garasje være 209,5 m². Dette er mer enn dobbelt så mye som reguleringsplanen åpner for i området. Det følger av reguleringsplanbestemmelse 2.3 at tillatt bebygd areal ikke skal overstige 100 m². En vedtatt reguleringsplan er en politisk beslutning der kommunestyret avveier ulike hensyn og interesser. Reguleringsplanbestemmelse 2.3 tolkes slik at det er ønskelig og nødvendig å begrense størrelsen på fritidsboligene av hensyn til belastning på omgivelsene og landskapet langs sjøen. Kommunen vurderer at et bebygd areal på over det dobbelte av hva som er tillatt vesentlig tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Det er positivt at tiltakshaver skal rive de allerede oppførte bodene på eiendommen og slik redusert bebygd areal på eiendommen. Bodene er imidlertid ulovlig oppført, og kan derfor ikke vektlegges som en fordel i saken.

Ulempene ved å gi dispensasjon er økt belastning på omgivelsene i et område dette ikke er ønskelig, samt økt privatisering av strandsonen.

Kommunen kan ikke se at fordelene i denne saken er klart større enn ulempene.

Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt, jf. pbl. § 19-2. Det gis derfor ikke dispensasjon.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Forholdet er vurdert i plan.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

3.12.3 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	7500	1	7500
3.12.2 - Dispensasjon fra: Plankrav, byggeforbud §1-8 eller kommuneplan. Gjelder i uregulert område eller områder med plankrav eller som krever uttalelse fra andre myndigheter	15000	1	15000
Totalt gebyr å betale			22.500

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

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. .

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Hanna Meidell Dahle
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Situasjonsplan

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.
Retten 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.