



Nils Kenneth Nornes
Berglundvegen 10
4280 Skudeneshavn

Dato: 19.07.2022
Dokumentnummer: 21/11375-15
Deres referanse:
Saksbehandler: Oddbjørn Skogøy Halvorsen

Vedtak om avslag - Uthus - gnr. 53 bnr. 25 - Austre Karmøyveg 654

Adresse Austre Karmøyveg 654	Gårdsnr. 53	Bruksnr. 25	Festenr.	Seksjonsnr.
Tiltakshaver Arne Harald Nornes Høynestunet 4a 4280 SKUDENESHAVN				
Type tiltak/bygning frittliggende/ uthus				

Vedtak

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, jf. pbl. § 12-4. Rettsvirkning av reguleringsplan.

Søknaden gjelder allerede oppført vannhus og uthus. Tiltakene er vurdert separat i to vedtak ettersom utfallet i sakene er ulike. Avslaget gjelder omsøkt uthus.

Omsøkte tiltak er avhengig av dispensasjon fra tillatt bebygd areal (BYA) og antall bygg jf. reguleringsplan for Dalsneset §§ 8 og 9. En gitt tillatelse anses å uthule reguleringsplanens bestemmelse om BYA og antall bygg på fritidseiendommer, og dermed medføre en vesentlig tilsidesettelse av bestemmelsen. Vedtak om avslag er fattet på denne bakgrunn.

Søknad og saksopplysninger

Adresse Austre Karmøyveg 654	Gårdsnr. 53	Bruksnr. 25
Bebygd areal (BYA)	27,5 m ²	

Tegningsdokumentasjon

Avslag er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 5.7.2022.

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan
- Planformål: fritidsbebyggelse
- Grad av utnytting: 100m² – omsøkt til 145,5 m²

Avstander

- Avstand til nabogrense: ca. 10 meter målt i situasjonskart.
- Avstand til midten av vei: ca. 10 meter målt i situasjonskart.

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 reguleringsplanens § 8 og 9. Byggene er plassert utenfor 100-metersbeltet. Tillatt BYA er dermed 100m². Ifølge planen tillates en frittliggende fritidsbolig pr. tomt, evt. med tilhørende uthus jf. §§ 8 og 9 i gjeldende reguleringsplan.
- Søkerens begrunnelse:
«Tomten er utgangseiendommen for reguleringsplanen og dette uthuset var en del av tomtens bebyggelse da planen ble vedtatt. Hvis bebyggelsen på utgangseiendommen ble oppfattet som et problem for planen ville det vært naturlig å problematisere dette i planarbeidet og evt. lage bestemmelser for denne bebyggelsen. Siden dette ikke er nevnt og tomten også er regulert vesentlig større enn de øvrige tomtene innenfor planområdet, er det tydelig at denne tomten står i en særstilling. Det er derfor heller ingen åpenbar fare for presedens. Vi mener uthuset i vest ikke medfører noen ulemper for hensynene bak planens §§ 8 og 9. Bygningen ligger fint i terrenget og er ikke synlig fra vegen (se vedlagt bilde fra Google Streetview). Samtidig er bygningen en naturlig avgrensing mot den ubebygde delen av tomten og bidrar til å øke kvaliteten på hyttens uteoppholdsareal. I sum mener vi tiltaket bygger oppunder intensjonen med bestemmelsen.»

Vurdering av dispensasjonssøknad

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

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

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

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt:

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 tomta.

Det er på eiendommen registrert eksisterende fritidsbolig og uthus med samlet areal på 102,5 m². I tillegg gis det tillatelse til allerede oppført vannhus på 15,5 m². Totalt BYA på eiendommen er da ca. 118m². Ifølge planen tillates det oppført fritidsbolig med tilhørende uthus med bebygd areal inntil 100 m². Bestemmelsen er i samsvar med kommuneplanen og er i høyeste grad fortsatt relevant for fritidsbebyggelse. Kommunen kan ikke se at eiendommen står i en særstilling pga. tomtens areal ettersom utnyttelsesgraden ikke anses relevant i forhold til denne vurderingen.

En vedtatt reguleringsplan er en politisk beslutning der kommunestyret avveier ulike hensyn og interesser. En reguleringsplanprosess skal involvere de som blir berørt på en relevant måte, og gi et helhetlig grunnlag for kommunestyrets vedtak i plansaken. Videre skal en vedtatt reguleringsplan gi forutsigbarhet for alle som er berørt av arealbruksendringer. Dersom bestemmelsene ikke blir fulgt vil det i fremtiden være vanskelig å ivareta hensynene som planen bygger på. Med omsøkt uthus er det totalt fire byggverk med et samlet areal på 145,5 m² på tomten. En gitt tillatelse anses med dette å uthule og svekke reguleringsplanen som overordnet styringsverktøy.

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.

Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav er ivaretatt.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ: Se gebyroversikt i tillatelsen.

--	--

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. 1225/22.

Med hilsen

Runar Lunde
areal- og byggesakssjef

Oddbjørn Skogøy Halvorsen

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Kvala Arkitekter AS

Vestheimvegen 49

4250

KOPERVIK

Vedlegg:

Situasjonskart

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.