



KARMØY KOMMUNE
Postboks 167
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler

Anne-Margrethe Tretli Modalsli, 51568870
anne-margrethe.modalsli@statsforvalteren.no

Klageavgjørelse i byggesak Karmøy 122/77 klage avvist ikke søkt disp. - oppføring uthus - basseng - terrasse Naustvikvegen 22, Karmøy kommune - tiltakshaver Gunnar Nernes

Ansvarlig søker Kvala Arkitekter As har på vegne av tiltakshaver klaget på kommunens vedtak om å avvise søknaden. Søknaden ble avvist da det ikke er søkt om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser om grad av utnyttelse på eiendommen. Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak.

Vi viser til kommunens oversendelse av 30.11.2022.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad om oppføring av oppføring av uthus, basseng og terrasse. Omsøkt tiltak er allerede oppført. Søknad fra tiltakshaver er innkommet etter kommunens ulovlighetsoppfølging. Karmøy kommune har avvist saken da de mener omsøkt tiltak krever dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser om grad av utnyttelse for områder avsatt til fritidsbebyggelse.

Karmøy kommune fattet 08.08.2022 følgende vedtak administrativt:

“Vedtaket Kommunen avviser søknad om uthus, basseng og terrasse fordi søknaden ikke er tilstrekkelig opplyst til å kunne realitetsbehandles. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4 første ledd og byggesaksforskriften (SAK) kap. 5.”

Vedtaket ble påklaget av tiltakshaver ved ansvarlig søker i udatert brev. Klager anfører i det vesentlige at kommunen tolker kommuneplanens bestemmelser om utnyttelsesgrad for områder som er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanen feil. Klager anfører at ordlyden i planbestemmelsen 8.2 c kun regulerer bygninger beregnet til beboelse, og at de derfor ikke må søke om dispensasjon for å oppføre andre tiltak. Videre anfører klager at de ikke kan lastes for at begrensingene i kommuneplanens bestemmelse ikke er så klar som kommunen ønsker.



Karmøy kommune ved Hovedutvalg teknisk og miljø behandlet klagen 22.11.2022 og opprettholdt kommunens tidligere vedtak.

Statsforvalteren viser for øvrig til sakens dokumenter.

Statsforvalterens vurdering

Statsforvalteren legger til grunn at klagerne har klagerett og at klagefristen er overholdt, jf. forvaltningslovens (fvl.) kap. VI og plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9.

Ved behandling av klagen kan klageinstansen prøve alle sider av saken og ta hensyn til nye omstendigheter, jf. forvaltningsloven § 34 andre ledd. Klageinstansen kan selv treffe nytt vedtak i saken eller oppheve det og sende saken tilbake til kommunen for hel eller delvis ny behandling.

Oppføring av uthus, basseng og terrasse krever tillatelse av kommunen etter pbl. § 20-1 første ledd bokstav a, jf. § 20-2. Kommunen skal gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med plan- og bygningslovgivningen, jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Eiendommen er uregulert og ligger innenfor kommuneplan 2014-2023, vedtatt 16.06.2015 (korrigert 19.02.2019), og er avsatt til *fritidsbebyggelse – nåværende*. I kommuneplanens bestemmelser pkt. 8.2 bokstav c) står det:

«8.2 Bestemmelser for arealer vist til byggeområder for fritidsbebyggelse og der det i utgangspunktet ikke stilles krav om utarbeiding av reguleringsplan:

c. 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 har tolket bestemmelsen slik at det tillates bebygd areal på inntil 100 m². Tillatt bebygd areal kan fordeles på to bygg/enheter, hvor den minste enheten kan være maksimalt 20 m². I denne saken er eksisterende hytte på eiendommen 100 m², og eiendommen er derfor fullt utnyttet.

Klager mener derimot at ordlyden i bestemmelsen kun regulerer fritidsboligens størrelse og evt. anneks til beboelse (enheter) og at kommunen tolker bestemmelsen feil. Klager oppsummerer klagen sin slik:

«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 avvsningsvedtaket 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».

Formålet med kommuneplanbestemmelse 8.2 bokstav c er å regulere bebygd areal «for arealer vist til byggeområder for fritidsbebyggelse», jf. overskriften til pkt. 8.2. Både formålet med bestemmelsen og dens kontekst tilsier at det samlede areal for fritidseiendommer ikke skal være mer enn de 100 m² bestemmelsen åpner for, og alt ut over dette krever dispensasjon.

Statsforvalteren slutter seg til kommunens praksis som har vært å kreve dispensasjonssøknad for bebygd areal utover dette.

En byggesøknad skal inneholde nødvendige opplysninger for å gi en tillatelse eller et avslag. Hvilke opplysninger som er nødvendige er nærmere presisert i pbl. § 21-2 og byggesaksforskriften (SAK) § 5-4. Ifølge pbl. § 21-2 skal søknaden gi:

«de opplysninger som er nødvendige for at kommunen skal kunne gi tillatelse til tiltaket»

og vider skal det:

«framgå av søknaden om det søkes om dispensasjon».

I SAK § 5-4 tredje ledd bokstav k står det at eventuelt behov og grunnlag for dispensasjon er opplysninger som er relevante ved søknad.

Kommunen skriver at de gjentatte ganger har informert søker om at søknaden er avhengig av dispensasjon, men søker har ikke ønsket å imøtekomme dette. Uten en komplett søknad har ikke kommunen grunnlag for å realitetsbehandle saken, og har avvist den.

Statsforvalteren har ikke vesentlige merknader til kommunens lovforståelse og skjønn og opprettholder kommunens vedtak.

Vedtak:

Statsforvalteren stadfester kommunens vedtak av 08.08.2022.

Klagen tas ikke til følge.

Vedtaket kan ikke påklages til overordnet forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Odd-Arild Holen (e.f.)
juridisk seniorrådgiver

Anne-Margrethe Tretli Modalsli
rådgiver



Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Gunnar Nernes
KVALA ARKITEKTER AS

Naustvikvegen 22
Vestheimvegen 49

5546
4250

RØYKSUND
KOPERVIK