

Karmøy kommune  
Rådhuset  
Postboks 167  
4291 Kopervik

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

## Dispensasjonssøknad

Som beskrevet tidligere har tiltakshaver ikke forstått kommuneplanbestemmelsen for BYA på samme måte som kommunen mener den skal forstås. Tiltakshaver har etter beste evne satt seg inn i gjeldende regler og forstått disse som at unntaket fra søknadsplikt var gjeldende. Både med hensyn til ordlyd og med hensyn til hva andre har fått godkjent uten dispensasjon. Tiltaket ble derfor utført i den tro at reglene ble fulgt.

Etter avgjørelsen fra Statsforvalteren, der kommunens tolkning av bestemmelsen ble slått fast, søker vi likevel på vegne av tiltakshaver om dispensasjon fra kommuneplanens punkt 8.2, vedrørende tillatt utnyttelse av hytteeiendommer.

*«Maksimal størrelse på hytter må ikke overstige BYA = 80 m<sup>2</sup> for arealer innenfor 100 meters avstand fra sjø. For øvrige arealer kan maksimal størrelse ikke overstige BYA= 100 m<sup>2</sup>. Det samlede areal kan oppføres i inntil 2 enheter med inntil 8 meters avstand. Den minste enhet kan være 20 m<sup>2</sup>.»*

Samlet BYA for bygningene på eiendommen er i dag 151,3 m<sup>2</sup>. Hytten er 100 m<sup>2</sup> og uthuset i nord som søkes beholdt er omtrent 37 m<sup>2</sup> stort (inkludert overbygd areal). Det andre uthuset er 14,3 m<sup>2</sup>, men dette ønskes fjernet. Terrassen og bassenget har et samlet BYA på 95 m<sup>2</sup>.

Utnyttelse for bygningene som det søkes tillatelse til er 137 m<sup>2</sup>. Gjenværende del av terrassen er ca. 30 m<sup>2</sup>.

### Begrunnelse

Hensikten med å fastsette utnyttelsesgrad er, i henhold til veileder for grad av utnytting, å regulere bygningers volum over terreng og bygningers totale areal sett i forhold til behov for uteoppholdsareal, belastning på infrastruktur og forholdet til omgivelsene.

Det vesentlige for å ivareta disse hensynene er å begrense hovedbyggets størrelse og samtidig tilrettelegge for gode uterom. Øvrige bygninger som er klart underordnet hovedbygget vil ikke påvirke omgivelsene på samme måte, og dermed heller ikke i samme grad medføre ulemper for disse. Dette underbygges også av at slike små tiltak er unntatt fra søknadsplikt, nettopp fordi de i begrenset grad påvirker omgivelsene. Kommunen har også tilsynelatende praktisert det slik i flere saker i området.





Nærmeste nabo i nord, eiendom 122/70, fikk også godkjent tilbygg/påbygg til hytta og basseng med badehus i 2011. Badehuset er oppgitt å være 20 m<sup>2</sup>, hytta ca. 80 m<sup>2</sup>. Det kommer ikke frem av vedtaket at kommunen har krevd at areal for bassenget eller at eksisterende boder skal medregnes. Ved måling i kartet utgjør de eksisterende bodene ca. 25 m<sup>2</sup>. Samlet BYA for bygningene på eiendommen er da ca. 120-125 m<sup>2</sup>.

Bassenget er i søknaden oppgitt med omtrent 40 m<sup>2</sup>. Av snitt-tegningen under, som viser badehuset og bassenget, kommer det tydelig frem at både platting og basseng har et måleverdig areal. Dette er likevel ikke tatt med i kommunens behandling av søknaden.



Figur 2 - Kart til søknad 2011



Figur 3 - Tegning av basseng og platting

I sak 19/2325 fra 2019 godkjente kommunen en ny hytte på 80 m<sup>2</sup> i strandsonen (maks areal), på eiendom 122/38. Det som ikke nevnes i vedtaket er at det på den samme eiendommen er et eksisterende naust som er godkjent til ca. 30 m<sup>2</sup>. I behandling av byggesøknaden valgte kommunen likevel å holde disse arealene fra hverandre og har ikke behandlet dispensasjon fra bestemmelsen om utnyttelsesgrad. Samlet bebyggelse på denne eiendommen blir da ca. 110 m<sup>2</sup> mot de tillatte 80 m<sup>2</sup> i strandsonen.

I tillegg til disse konkrete sakene, kan også eiendom 120/53 nevnes. Her er det godkjent 3 uthus i tillegg til hytten. Det største uthuset/garasjen, er i matrikkelen oppgitt med 50 m<sup>2</sup> og det er satt opp mellom 2002-2007. På dette tidspunktet var gjeldende bestemmelse at: «Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 100 m<sup>2</sup>...»

Da vi stilte spørsmål om hvordan bestemmelsen skal forstås i høst, slo kommunen og Statsforvalteren fast at regelen regulerer eiendommens samlede bebyggelse. Sakene vi viser til over tyder derimot på at kommunen har gitt tillatelser og akseptert meldinger om «små tiltak» uten dispensasjon, selv om den samlede bebyggelsen på eiendommene overskrider den tillatte utnyttelsesgraden. Argumentet om at bestemmelsen om utnyttelsesgrad er ment å gjelde all bebyggelse på eiendommen, synes derfor ikke å være konsekvent.

Med bakgrunn i dette vil det være rimelig å anta at bestemmelsen opprinnelig ikke skulle forvaltes så strengt for uthus/boder, som det kommunen legger opp til i dag. Og det er i alle fall rimelig for en privatperson å anta at bestemmelsen om tillatte hyttestørrelser opprinnelig var ment å regulere hyttene.

### Oppsummering

Med begrunnelsen over søker vi om dispensasjon for uthuset og en mindre del av eksisterende terrasse. Hensynet til omgivelsene og tomtens uteareal er ivaretatt og tiltaket vil ikke vesentlig tilsidesette bestemmelsen eller medføre ulemper av betydning for disse, men heller tilføre eiendommen og omgivelsene positive kvaliteter. Vi kan heller ikke se at en tillatelse til tiltak vil åpne for en annen praksis enn det som allerede er etablert, jf. sakene som det er vist til.

Avslutningsvis vil vi også bemerke at et eventuelt avslag på søknaden vil være en betydelig ulempe for tiltakshaver, da dette potensielt kan medføre et krav om riving. Tiltakshaver kommer også langt på veg kommunen i møte med forslagene om å fjerne det andre uthuset, deler av den måleverdige terrassen og bassenget på eiendommen.

Med vennlig hilsen

*Hein Tangen*  
Hein Tangen

