



Boligleverandøren Karmøy As
Postboks 213
4296 ÅKREHAMN

Dato: 18.12.2023
Dokumentnummer: 23/5396-7
Saksbehandler: Birthe Smistad

Vedtak om avvisning av søknad - Gnr. 25, bnr. 92 - Garasje

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Jarlehaugvegen 32A	25	92		
Ansvarlig søker Boligleverandøren Karmøy As Postboks 213 4296 ÅKREHAMN	Tiltakshaver Alexander Einarsen Jarlehaugvegen 32A 4274 STOL			
Type tiltak/bygning				
Nybygg/garasje				

Vedtak

Kommunen avviser søknad om garasje 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.

Grunnlag for å kunne avvise

Kommunen skal behandle søknaden enten ved å gi tillatelse, avslag, eller ved å avvise søknaden. En avvisning innebærer at søknaden mangler 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 det skal «*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 kan ikke realitetsbehandle søknad om garasje fordi det mangler søknad om dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse 9.1 b) om maksimalt bebygde areal for boligeiendom i LNF.

Bestemmelsen har følgende ordlyd:

«b. Følgende tiltak på eksisterende bebygde boligeiendommer utenfor 100-metersbeltet og på eiendommer mindre enn 1,5 da innenfor 100-metersbeltet til sjø, kan behandles og tillates gjennom enkeltvis søknader:

- Tilbygg, påbygg samt nybygg ved riving av eksisterende bolig med samlet BYA inntil 200 m2.
- Fasadeendring
- Oppføring av garasje og uthus innenfor rammer gitt i kommuneplanens bestemmelser»

Begrunnelse for vedtaket

Saksgang

Saken startet som en ulovlighetsoppfølging. Kommunen mottok deretter ett-trinns søknad med ansvarsrett for garasje 06.06.23. Foreløpig svar ble sendt ut 14.06.23 hvor det samtidig ble varslet om avslag. Det er søkt dispensasjon fra kommuneplan pkt. 5.15 d) for mønehøyde, men søknad er også avhengig av dispensasjon fra pkt. 9.1 b) på grunn av størrelse. Revidert søknad ble mottatt 22.08.23 hvor tiltak var redusert i størrelse. Nytt foreløpig svar/varsel om avslag ble sendt 05.09.23, tiltak var fortsatt avhengig av dispensasjon fra pkt. 9.1 b). Det ble videre informert om at dersom de ønsket søknad behandlet så måtte begrunnet dispensasjon fra pkt.

9.1 b) sendes inn, frist ble satt for ettersending av dokumentasjon. Det ble bedt om utsatt frist, denne gikk ut 07.12.23. Klageadgang på ethvert av kommunens vedtak er informert om i begge brev fra kommunen.

Ansvarlig søker har på epost 12.12.23 bekreftet at søknad ønskes behandles slik den foreligger, uten at dispensasjon fra pkt. 9.1 b) er sendt inn.

Vurdering

Kommunen mener at dispensasjon fra kommuneplan pkt. 9.1 b) er nødvendig for å kunne behandle søknaden. Omsøkte eiendom er en bebygd boligeiendom i LNF, utenfor 100-metersbeltet. Det følger av pkt. 9.1 b) tredje kulepunkt at tiltak som oppføring av garasje kan tillates gjennom enkeltvis søknader. Likevel slik at det følger av første kulepunkt at samlet BYA kan være inntil 200 m². Kommunen har tolket og praktisert denne bestemmelsen slik at bolig ikke kan overskride 200 m² og at garasje inntil 70 m² kan oppføres i tråd med bestemmelsen. En enda strengere tolkning ville vært å si at total bebygd areal på eiendommen ikke kan overskride 200 m², men fordi garasje/uthus er nevnt i eget punkt så har kommunen tolket det slik at denne type bygning kan komme i tillegg til de 200 m².

Kommunen sin begrunnelse for å tillate 70 m² garasje er at dette er et tiltak som tiltakshaver kan oppføre og søke om selv. Over dette og man er avhengig av ansvarlig søker. Videre vil en 70 m² garasje være mer enn stor nok for å dekke en boligeiendoms behov.

Det har aldri vært en intensjon med bestemmelsen pkt. 9.1 b) at man på boligeiendom i LNF kan ha så stor garasje som man bare vil, eventuelt flere garasjer i tillegg til uthus og bebygge eiendommen langt over de angitte 200 m². En slik fortolkning er så vid at hele intensjonen med angitt bebygd areal i bestemmelsen ville miste sitt innhold.

Omsøkte eiendom består av:

Eksisterende bolig 201,9 m²

Eksisterende garasje 108,4 m²

Søkt tiltak garasje 124,4 m²

Kommunen kan ikke se at omsøkte tiltak er i tråd med kommuneplan pkt. 9.1 b), og søknad er avhengig av dispensasjon.

Konklusjon

Kommunen finner etter dette at søknaden ikke kan behandles så lenge nødvendig dokumentasjon ikke er mottatt. Søknaden er mangelfull. På bakgrunn av ovennevnte avvises derfor søknaden. Behandling av byggesøknaden er nå avsluttet og ulovlighetsoppfølging gjenopptas.

Klageadgang

Avvisning av søknad er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av parter i saken. 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. 1828/23.

Med hilsen

Silvia May Stange
areal- og byggesaksjef

Birthe Smistad
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottaker:

Emil Sørheim

Kopi til:

Alexander Einarsen

Jarlehaugvegen 32a

4274

STOL

Vedlegg:

Ønsker søknaden behandlet - Gnr. 25, bnr. 92 - Garasje

Skjermbilde byggsøk § 20-3

Foreløpig svar på revidert søknad - Varsel om avslag - Garasje - gnr. 25, bnr. 92 - Jarlehaugvegen 32A

Gnr. 25, bnr. 92 - Supplering av søknad

Underlag utnytting bebygd areal

Tegning fasader

Plantegninger

Tegning snitt

Reviderte opplysninger om planstatus og areal

Situasjonsplan

Foreløpig svar på søknad - Varsel om avslag - Garasje - gnr. 25, bnr. 92 - Jarlehaugvegen 32A

Gnr. 25, bnr. 92 - Garasje - Jarlehaugvegen 32A

Situasjonsplan

Situasjonsplan - underlag utnytting

Tegning - Fasader

Tegning - Plantegninger

Tegning - Snitt

Søknad om personlig ansvarsrett som selvbygger

Avstandserklæring 25/105

Vurdering av tilkomst og slokkevann

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.