



Sektor areal og byggesak

Dato: 09.05.2021

Dokumentnummer: 20/25973-9

Deres referanse:

Saksbehandler: Karina Haga Melhus

Jarl Olav Torkelsen
Postboks 216
4297 SKUDENESHAVN

Avslag - Tilbygg hagestue - gnr. 50 bnr. 45 - Austre Karmøyveg

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Austre Karmøyveg	50	45		
Tiltakshaver Jarl Olav Torkelsen Postboks 216 4297 SKUDENESHAVN				
Type tiltak/bygning				
Tilbygg fritidsbolig/				

Vedtak

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven §§ 1-8, 12-4 og 19-2.

Søknaden gjelder tilbygg til fritidsbolig – hagestue. Tiltaket er allerede oppført.

Søknaden er avhengig av dispensasjon fra plan og bygningslovens §§ 1-8 og 12-4.

Det foreligger ikke merknader til søknaden.

Etter kommunens vurdering vil hensynet bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra bli vesentlig tilsidesatt, og forutsetningene for dispensasjon er ikke oppfylt.

Sektor areal og byggesak behandler denne sak etter delegert myndighet tildelt sektoren.

Søknad og saksopplysninger

Det søkes om oppføring av tilbygget bod og hagestue til eksisterende fritidsbolig. Søknaden behandles som to vedtak da det gis tillatelse til oppføring av bod, mens omsøkt hagestue avslås.

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.
Austre Karmøyveg	50.	45.
Bebygd areal (BYA)	Hagestue 20 m ² (bod 10 m ²)	
Eksisterende bebygd areal (BYA)	77,9 m ²	

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan
- Planformål: LNF spredt fritidsbebyggelse
- Grad av utnytting: 80 m²

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med reglene i pbl § 21-3. Det er ikke registrert merknader i saken.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Tiltaket er plassert på areal som i hovedsak er opparbeidet/har vært bygd på. Det er derfor ikke nødvendig å gjøre vurderinger etter §§ 8-12.

Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med regulert utnyttelsesgrad og byggegrense, samt 100-metersbeltet langs sjø.

- Søkerens begrunnelse:

Regulert utnyttelsesgrad

De 2 tilbyggene er på 10 M2 bod og 20 M2 hagestue; samlet sett for den eksisterende hytten på 80 M2, så gir dette et samlet BYA på 110 M2. Ettersom fritidsboligen ligger svært vindeksponert er omsøkt hagestue bygget i en åpen lett konstruksjon med store skyvedører som skal skjerme for vind og muliggjøre bedre opphold ute.

Belastningen med tanke på BYA totalt sett, om en samlet sett ser en på størrelsen av planområde må det sies å være av beskjeden karakter med en belastning på totalt 7 bygninger av relativt sett begrenset størrelse.

Med tanke på brukeligheten så får det ingen praktisk innsnevring av uteoppholdsarealet som utvidelsen gir, da bare denne matrikkelen er tett på 10 daa, selv om området i planen for spredt fritidsbebyggelse bare viser 0,9 daa.

Om en sammenligner andre planområder i samme kategori med Fritidsbebyggelse/LNF/Friluftformål, så har området her en relativt sett lav utnyttelse, og det kan sågar stilles spørsmål om ikke denne på sikt også kan økes.

Det er fra regjeringen arbeidet med forslag til reviderte statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Arbeidet kan sees på som en differensiert oppmykning av regelverket der det er tålelig å slippe opp for mer belastning, der en fra regjeringen har delt inn i 3 soner. departementet anfører at retningslinjene skal gi noe mer frihet i sone 3 og utkantområder i sone 2. Karmøy er foreslått i Sone 2. I den forbindelse har Karmøy Kommune kommet med høringssvar vedtatt av Formannskapet i Sak 121/20 den 28.09.20:

«Karmøys befolkning har en svært ujevn geografisk fordeling. Det er etablert et tydelig skille i bosetningsmønsteret: Sør- og Nord-Karmøy har stabile folketall, mens det meste av folketilvekst konsentreres på midtre del av Karmøy og Fastlandet.»

«Kommunen mener det også fremkommer av gjeldende retningslinjer at differensiering kan gjøres i kommuneplanens arealdel, men i reviderte retningslinjer er det tydeliggjort i større grad at det skal legges stor vekt på det lokale selvstyre i vurderingen. Det betyr at kommunen i større grad skal kunne råde over arealene innenfor kommunens grenser gjennom arealplanlegging»

«Karmøy kommune mener å ikke kunne sammenliknes med andre kommuner innenfor sone 2. Vurderingen er at kommunen skal ligge i sone 3 utfra forventet framtidig utbyggingspress»

«På bakgrunn av vurderinger ovenfor mener Karmøy kommune at det er naturlig at kommunen ligger i sone 3 med muligheten for å fastsette en differensiert utbygging i kommuneplanens arealdel.»

Ut fra dette må en kunne forstå at en for Karmøy ønsker en seg inn i den sonen med økt fleksibilitet og differensiering, og subsidiært om dette ikke tas til følge at en for områder som nevnt i sør også for sone 2 ser et mindre press enn i deler av de mer sentrerte arealene på midtre deler av Karmøy foretar en differensiering. Oppfatningen deles med søker, og argumentasjonen som legges til grunn i tilsvaret for å oppnå sone 3 er både rimelige og logiske. Maksimalstørrelser for fritidsboliger bør fastsettes ut fra hvert områdes tålegrense basert på en konkret vurdering.

Regulert byggegrense

Plankart har inntegnet byggegrense for plassering av bygg; og en har forståelse for at det er nødvendig å utforme enkelte planer med en ganske faste rammer for plassering, som her i et område som på kartet er nær sjø og innenfor 100 meter belte. Plankartet har en relativ smal rektangulær byggegrense som gir en klar begrensning i fleksibiliteten for estetisk utforming, for martrikkeleiere.

Under oppføring av hytten ble plasseringen endret fra en tiltenkt parallell plassering som i plankartets byggegrense; til en mer vinklet plassering. Ved utvidelse av hytte med hagestue og bod resulterer i at vårt tilbygg bryter marginalt byggegrense i nordvest samt i sørvest. Tiltaket gir ingen forringelse med å bryte byggegrensen, om en ser på kriterier som å sikre avstand, luft og lys til annen bebyggelse, eller forringelse på innsyn eller utsyn.

Bygget vil fortsatt være godt innenfor området som i planen er regulert for LNF 1 Spredt fritidsbebyggelse, og bryter ikke vesentlig med områdets karakter. Tiltakets plassering vil som søkt ikke bryte med formålet bak planen, og gir ingen forringelse med tanke på helse, miljø, sikkerhet og samfunn.

100-meters beltet

PBL §1-8 er for å regulere 100 metersbeltet. Her foreligger allerede en plan som ligger innenfor 100 meters belte. En må gå ut fra at for en allerede eksisterende plan er tatt vurderinger ut fra hensynene i lovens formålsparagraf der bærekraftig utvikling, langsiktige løsninger og konsekvenser for miljø og samfunn er nevnt.

Tiltaket vil slik vi vurderer det ikke ha noen negative konsekvenser for miljøet i strandsonen, for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne hensyn. Helse, miljø og sikkerhet samt tilgjengelighet vil ikke endres noe ut fra endring en søker om i tiltaket. Med tanke på landskapet så vil bygget nesten bli skjult fra sjøsiden gitt den eksisterende topografien med stort fjell foran tiltaket som skjermer det mot sjøsiden. Topografien er her med på å gi en naturlig deling til det som må sies å være det naturlige allmenne ferdsels området, og endringen på tiltaket det nå søkes om vil ikke gi noen endring på dette området. Tiltaket kan heller ikke sies å virke noe mer privatiserende enn hva åpningene i planen gir i dagens situasjon, og allmenhetens vil fra tiltaket art gis samme mulighet for ferdsel og opphold som bading, fisking, resting i strandsonen.

- Uttale fra andre myndigheter:

Saken er ikke sendt på uttale, som følge av dispensasjon fra pbl. § 1-8, da det gis avslag på søknaden.

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

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt, regulert utnyttelsesgrad:

Hensyn bak bestemmelser om utnyttelsesgrad er i hovedsak å begrense størrelsen på et prosjekt av hensyn til belastningen på omgivelsene, ivareta gode uteoppholdsareal og å unngå privatiserende effekt. For å avsette areal til en ekstra fritidseiendom ble området regulert i 2010. Planen legger opp til begrenset utbygging i samsvar med kommuneplanens bestemmelse om utnyttelsesgrad innenfor 100-metersbeltet. Stedets særegenhet, bevaringsmiljø og strandsone var også viktige parametre i reguleringsprosessen.

Omsøkt tiltak har et bebygd areal på 20 m². Tiltaket vil sammen med eksisterende fritidsbolig få et fotavtrykk på omkring 100 m², og er dermed avhengig av dispensasjon fra regulert utnyttelse. Det ble tidlig i reguleringsprosessen påpekt at planen ville få begrenset utbygging i tråd med kommuneplanen. Opprinnelig fritidsbolig ble oppført like etter vedtatt regulering, med et fotavtrykk på 77,9 m².

Den aktuelle eiendommen ligger i et åpent og sårbart område, noe som i seg selv taler for begrensning på størrelse, og skånsom tilpassing av bygningsmassen. Kommunen har vært på befaring, og ser at hagestuen er et positivt bidrag da eiendommen er vind- og værutsatt. Eiendommen har gode uteoppholdsarealer og hagestuen bidrar til å kombinere uteopphold og skjerming. Når det er sagt gir omsøkt hagestue et stort fotavtrykk, og en bygningskropp som bryter med regulert utnyttelse og området for øvrig. Tiltaket er godt synlig fra sjø og området ellers. Kommunen har vurdert saken konkret, og ser at overskridelse av arealbegrensningene er uheldig av hensyn til forvaltningen av slike områder generelt i kommunen. Etter kommunens syn kan en dispensasjon i denne saken føre til presedens, da det er flere som ønsker seg høy utnyttelse av sine eiendommer i strandsonen. Det er uheldig at hagestuen allerede er oppført, men dette er forhold som ikke kan vektlegges når dispensasjonen skal vurderes. Kommunen har i utgangspunktet en streng praktisering av utnyttelsesgrad for slike eiendommer, og en tillatelse til omsøkt hagestue vil bryte med reguleringsplanens intensjon om begrenset utbygging i strandsonen. Hensynet bak bestemmelsen anses satt til side.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt, regulert byggegrense og 100-meters beltet:

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. Hensynet bak byggegrensen i plan er å sikre plasseringen for å oppnå tilstrekkelig avstand til sjø, bevaringsområdet og en mest mulig skånsom plassering i terrenget. Dispensasjonene vurderes samlet da hensynene i stor grad er sammenfallende.

Før området ble regulert var det et byggeforbud for eiendommen. Området ble regulert for å avsette areal til en ekstra fritidsbolig innenfor kommuneplanens bestemmelser om begrenset utbygging. Omsøkt tilbygg bryter med både regulert plassering og utnyttelsesgrad. Tiltaket blir også avhengig av dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen da tiltaket bryter med den regulerte byggegrensen. Selv om tiltaket i seg selv ikke anses å gi store konsekvenser for landskap, naturmiljø og allmenn ferdsel, vil hagestuen bidra til at den visuelle påvirkningen fra sjøen og bevaringsområdet blir større. Fritidsboligen er opprinnelig oppført med 77,9 m² like etter reguleringsplanen med bestemmelse om 80 m² ble vedtatt. Uavhengig av omsøkt bod, anses hagestuen å påvirke området og hensynene bak bestemmelsene mer enn hva som kan tillates. Kommunen anser den presendensskapende effekten som stor, og den totale bygningsmassen vil også bidra til en mer privatiserende virkning.

Det vurderes at hensynet med bestemmelsene, og lovens formålsbestemmelse, er vesentlig satt til side. Lovens forutsetning for å gi dispensasjon foreligger ikke. Følgelig vil kommunen ikke gjøre videre vurderinger av fordeler og ulemper.

Samlet vurdering

Etter en konkret vurdering anser kommunen at omsøkt tiltak fraviker planen i så stor grad at hensynet bak bestemmelsen ikke lenger kan ivaretas i samsvar med planens intensjon. Med bakgrunn i utredningen over har

Karmøy kommune kommet fram til at vilkårene for dispensasjon jf. pbl. § 19-2 ikke er oppfylt. Det gis derfor ikke dispensasjon fra pbl. § 1-8 eller 12-4.

Visuelle kvaliteter

Se dispensasjonsvurdering.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ. 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.

Det er Sektor areal og byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 588/21.

Med hilsen

Runar Lunde
areal- og byggesakssjef

Karina Haga Melhus
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Situasjonsplan 24.01.21.

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.