

Karmøy kommune

Teknisk etat

P.b. 167, 4291 Kopervik
30.06.21

Skudeneshavn 1/8/21

Vedr.: Tilbygg gnr. 50, bnr. 45, klage på avslag

Tiltakshaver har mottatt avslag for tilbygg på ovennevnte eiendom og vil klage på vedtaket som er datert 09.05.21. Vi stiller oss uforstående til vedtaket og ber om at saken behandles politisk. Vi har følgende informasjon som ønskes behandlet i klagen:

Historikk:

Fritidsboligen er tidligere godkjent og oppført i tråd med retningslinjer. I ettertid er det bygget en bod/uthus på 10m² samt vindavskjerming med tak over eks. uteplass, arealet er på 20m².

Bod/uthus og overbygget uteplass er i ettertid omsøkt, men med avslag. Tiltaket ligger i regulert område for «Spredt fritidsbebyggelse», kommuneplan har samme formål. Tiltaket krever dispensasjon fra krav til tillatt BYA, vi er ikke enig med kommunen i at tiltaket krever dispensasjon fra byggeforbudet i § 1-8 da det er fastsatt byggegrenselinje i planen.

Avslag:

I korte hovedtrekk så sier kommunen at de ser på hagestuen som et positivt bidrag da eiendommen er vind- og værutsatt og at hagestuen bidrar til å kombinere uteopphold og skjerming, men at tiltaket ligger i et sårbart område, det er godt synlig fra sjø og området ellers samt at en dispensasjon i denne sak kan føre til presedens.

For avstand til sjø/byggegrenselinje til sjø så sier kommunen at tiltaket i seg selv ikke anses å gi store konsekvenser for landskap, naturmiljø og allmenn ferdsel, men at hagestuen vil bidra til at den visuelle påvirkning fra sjø og bevaringsområde blir større. Kommunen mener at vilkår for dispensasjon ikke er oppfylt.

Dispensasjon:

Det følger av pbl. § 19-2 at «kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i samsvar med denne lov.» Det følger videre av pbl. §19-2 at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensyn i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Vi mener det ikke er riktig av kommunen å gi avslag og har følgende viktige momenter i saken:

I reguleringsplanen så står det at det er tillatt med fritidsbebyggelse med tilhørende uthus og at arealet skal være innenfor BYA 80m². Uthus/bod på 10m² er bygget som et tilbygg til eks. hytte, dette for å berøre minst mulig uberørt areal.

Eiendommen er regulert og tiltaket ligger innenfor regulert byggegrenselinje som er fastsatt i planen for denne eiendom. «Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i

kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. §§ 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 2.» dispensasjon fra byggeforbudet i § 1-8 er derfor ikke nødvendig i denne sak.

Hagestuen er en vindavskjerming med tak over eks. uteplass. Om denne ikke var bygget så ville tiltakshaver med familie allikevel ha benyttet dette arealet til uteareal. En åpen uteplass med personer vil ha en mere visuell påvirkning fra sjø/bevaringsområde og allmennheten enn hagestuen.

Hagestuen består av for det meste glassdører/glassvegger og fungerer kun som en beskyttelse/skjerming mot værforhold for uteplassen, hagestuen skal hverken brukes til overnatting eller til matlaging og har ikke innlagt vann/avløp.

Når kommunen er redd for presedens så kan dette kun gjelde for størrelse (BYA) fordi tiltakene er innenfor regulert byggegrenselinje. Vi har sett på andre hytter og tillatelser i området og kan kort nevne noen:

Gnr. 50, bnr. 36 fikk den 26.03.21 tillatelse med dispensasjon til oppføring av hytte med uthus som samlet gir et BYA på 95m². Tiltaket er nærmeste nabo og ligger ca 70m fra min eiendom. Vi kan vanskelig forstå hvorfor naboen kan få tillatelse til et BYA større enn 80m² mens vi ikke kan få sette opp vindavskjerming for uteplassen vår.

Gnr. 53, bnr. 10 ble det i 2016 gitt tillatelse med dispensasjon. Eks. BYA var på 100m² og det ble gitt tillatelse til ekstra 15m². Kommunens begrunnelsen var at «**tiltaket var en åpen konstruksjon med store skyvedører, som skal muliggjøre opphold ute, noe som er vanskelig i dag på grunn av vind**» Tilbygg vi har søkt om har også åpen konstruksjon med skyvedører nettopp på grunn av vind. Når skyvedører er åpne så er ikke tilbygget mere enn et tak over uteplassen.

På gnr. 53, bnr. 10/24 ble det i 2013 gitt tillatelse med dispensasjon til fritidsbolig på 86,6m² som begrunnes med «**det er en mindre overskridelse som tiltakshaver mener er nødvendig for å kompensere for tapt areal pga nye tekniske krav....**»

På gnr 53, bnr. 31 ble det i 2020 gitt tillatelse med dispensasjon for et BYA på 91,8m², vedtaket begrunnes med «**... overskridelse er av begrenset omfang, tiltaket er hovedsakelig i samsvar med reg.plan sør for tomten....**»

Vi kan finne flere eksempler, men mener det er unødvendig og vi tror kommunen skjønner poenget. Når vi ser på kommunens begrunnelse i andre dispensasjonssøknader så skjønner vi ikke hvorfor det skal være forskjellsbehandling.

Dagens krav til tekniske forskrifter, energikrav, tilgjengelighet og samfunnsutvikling gjør at det stilles krav til større bygg. Før i tiden var det ikke krav til toalett inn, det var ikke krav til snusirkel eller energikrav etc. Tiltaket skal være tilgjengelig og brukervennlig i flere generasjoner fremover. Det skal gi rom til både foreldre, barn og venner som er på besøk samt besteforeldre og søsken. Omsøkt tiltak har derfor en beskjedne størrelse.

En størrelse på maks 80m² BYA for en fritidsbolig har vært krav i mange år, dette kravet har ikke fulgt med i tiden og burde vært endret i kommuneplan, noe som gjenspeiles i alle de dispensasjoner fritidsboliger har. Vi nevner at i Tysvær kommune så tillates det et BYA på 90m² for fritidsbolig.

Verken uthus/bod eller overbygget uteplass (hagestue) vil privatisere strandsonen mere enn eiendommen gjør i dag og ligger som nevnt innenfor regulert byggegrenselinje. Tiltaket ligger ca 40m fra strandsonen, er bygget på eks uteplass uten inngrep i terreng.

Kommunen mener tiltaket vil være godt synlig i terrenget fra alle kanter, dette er ikke riktig fordi i bakkant er det terreng/fjell. Bilde1 under viser dette og er tatt fra nord. Fra sjø vil det være mere synlig, men også her vil tiltaket ligge noe skult fra nord/øst, noe som vises på bilde 2 under. Området består av flere forskjellige bygninger som også er nærmere sjølinje enn omsøkt.



Bilde1 tatt fra nord/vest.



Bilde2 tatt fra nord/øst.

En uteplass som medfører til noe større BYA vil ikke ha noen negative konsekvenser for miljøet i strandsonen, for natur og kulturmiljø, friluftsliv, landskap eller andre allmenne hensyn. Uteplassen vil fortsatt være på samme plass, den vil nå være brukervennlig for tiltakshaver og det vil være unødvendig å etablere nye/flere uteplasser.

Vi mener at tiltaket ikke gir negative konsekvenser for noen og vil ikke skape mere presedens enn det som allerede er i området, vi mener det er riktig at kommunen skal behandle folk likt uavhengig av saksbehandler i kommunen.

Tiltaket er positivt for tiltakshaver og formål bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt. På bakgrunn av ovennevnte så ber vi om behandling av klagen og at Hovedutvalg Teknisk Miljø tar en befarung.

Bilde 3 og 4 tatt fra sør/øst som viser at hagestuen glir fint inn i terrenget.



Bilde 4



Med hilsen

Jarl Olav Torkelsen

P.b. 216

4280 Skudeneshavn