



Sektor areal og byggesak

Dato: 09.05.2021

Dokumentnummer: 20/25973-8

Deres referanse:

Saksbehandler: Karina Haga Melhus

Jarl Olav Torkelsen
Postboks 216
4297 SKUDENESHAVN

Tillatelse til tiltak - Tilbygg bod - 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 er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-4. Dispensasjon fra regulert utnyttelsesgrad er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Tilbygget bod – Tiltaket er allerede oppført.

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.
Omsøkt bebygd areal (BYA)	Bod 10 m ² (Hagestue 20 m ²)	
Eksisterende bebygd areal (BYA)	77,9 m ²	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon med journaldato 3. februar 2021.

Plangrunnlag

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

Lokalisering og høydeplassering

- Minste avstand til nabogrense er mer enn 4 meter.

Dette tiltaket krever ikke utstikking av plassering i plan og høyde, foresatt at nøyaktige grenser mot naboer er kjente.

Tiltaket skal plasseres i samsvar med godkjent situasjonskart.

Nabovarsling

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

Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med regulert utnyttelsesgrad.
- Søkerens begrunnelse:

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 beskjedne 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 høringsvar 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 det 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.

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:

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 viktige parametre i reguleringsprosessen.

Etter omsøkt tiltak vil utnyttelsesgraden for eiendommen overskrides med 7,9 m². Boden er oppført på boligens østre fasade mot skrånende terreng. Boden er lite synlig fra sjø og bevaringsområdet ellers. Kommunen har i utgangspunktet en streng praktisering av bebygd areal på fritidseiendommer i LNF. Etter en konkret vurdering, samt befarig på stedet anses likevel boden å kunne tillates oppført. Det legges vekt på at boden underordner seg fritidsboligen, og at den ikke er i konflikt med regulert byggegrense. Kommunen anser at hensynet bak bestemmelsen eller lovens formålsbestemmelse ikke er vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Fordelene med dispensasjon er i hovedsak tiltakshavers. Tiltakshaver får beholde boden som allerede er oppført. Plasseringen gjør tiltaket mindre synlig, og tilbygget anses tilpasset eksisterende fritidsbolig slik den er omsøkt og godkjent. Tiltaket underordner seg fritidsboligen. Ulempene ved tiltaket er den presedensskapende effekten en dispensasjon fra regulert utnyttelsesgrad kan gi. Andre ulemper kan være virkninger for naboer, bevaringsområdet og privatisering. Kommunen anser den presedensskapende effekten som liten, da det her er gjort en konkret vurdering av omsøkt tiltak. Virkning for naboer, bevaringsområdet og privatisering anses også lite berørt av tiltaket. Etter en samlet vurdering anses fordelene større for tiltakshaver enn ulempene er for omgivelsene.

Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at vilkårene for dispensasjon jf. pbl § 19-2 er oppfylt.

Vurdering etter naturmangfoldloven

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

Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav anses ivaretatt. Det vises også til dispensasjonsvurderingen.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ. Faktura blir ettersendt tiltakshaver.

Merknader

- Det er lagt til grunn at alle relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket er dekket med nødvendig ansvarsrett jf. pbl. § 23-3.

- Det må søkes om ferdigattest. Ingen bygning eller anlegg kan tas i bruk uten at det foreligger enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra kommunen, jf. pbl. § 21-10.
- Denne tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.
- Er tiltaket ikke igangsatt senest 3 år etter at tillatelsen er gitt faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom tiltaket blir innstilt i lengre tid enn 2 år, jf. pbl. § 21-9.
- Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen gjelder.

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. 511/21.

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.