

North Ark As			Kvalitetsdokumentasjon
P.b. 3 4291 KOPERVIK Telefon: 90974588 Mobil: 90974588 Faks: <Faks> www.northark.no knut@northark.no Org.nr.: 924842830			Programversjon: 11.2.0 System utarbeidet: 15.10.2010 HMS revidert: KS revidert: 03.01.2021 Utgave nr.: 13 Utskriftsdato: 04.10.21
Prosjektnavn:	Hein Ove og Nina Maija Sandhåland	Leveringsadr.:	Salvøyvegen, Vedavågen
Sign. ansvarlig:	kn	Gnr./Bnr.	Gnr. 1, Bnr. 223
Sign.dato:	04.10.21	Kommune	Karmøy kommune

Karmøy kommune

Teknisk etat

P.b. 167

4291 Kopervik

Kopervik 04.10.21

Vedr.: Klage på avslag for dispensasjonssøknad, gnr. 1, bnr. 223.

Viser til avslag på dispensasjonssøknad fra krav til å opparbeide lekeplass datert 28.09.21. Vi ønsker å klage på avslaget og ber om at det blir behandlet politisk.

Historikk:

Tiltakshaver ønsker å bygge ny bolig på gnr. 1, bnr. 223 men ønsket først å søke om dispensasjon fra krav til opparbeidelse av regulert veg og lekeplass. Da vi fikk beskjed om at vi ikke kunne søke om dispensasjon fra krav til opparbeidelse av veg, så måtte veg utgå og dispensasjonen omhandlet derfor bare lekeplassen. Det har vært kommunikasjon med kommunen for å finne løsninger, men uten å lykkes. Vi har derfor fått avslag på dispensasjon fra krav til opparbeidelse av lekeplass og ser ingen annen løsning enn å be om at saken sendes til politisk behandling.

Begrunnelse for avslag:

Kommunen mener at vilkår for dispensasjon er ikke oppfylgt, og mener det er fullt ut mulig å bygge lekeplassen. Kommunen henviser også til annen lekeplass som ikke er bygget samt at dette er den siste boligtomt som ikke er bebygget. Avslaget kan leses i sin helhet da det legges med her.

Vår begrunnelse for dispensasjon:

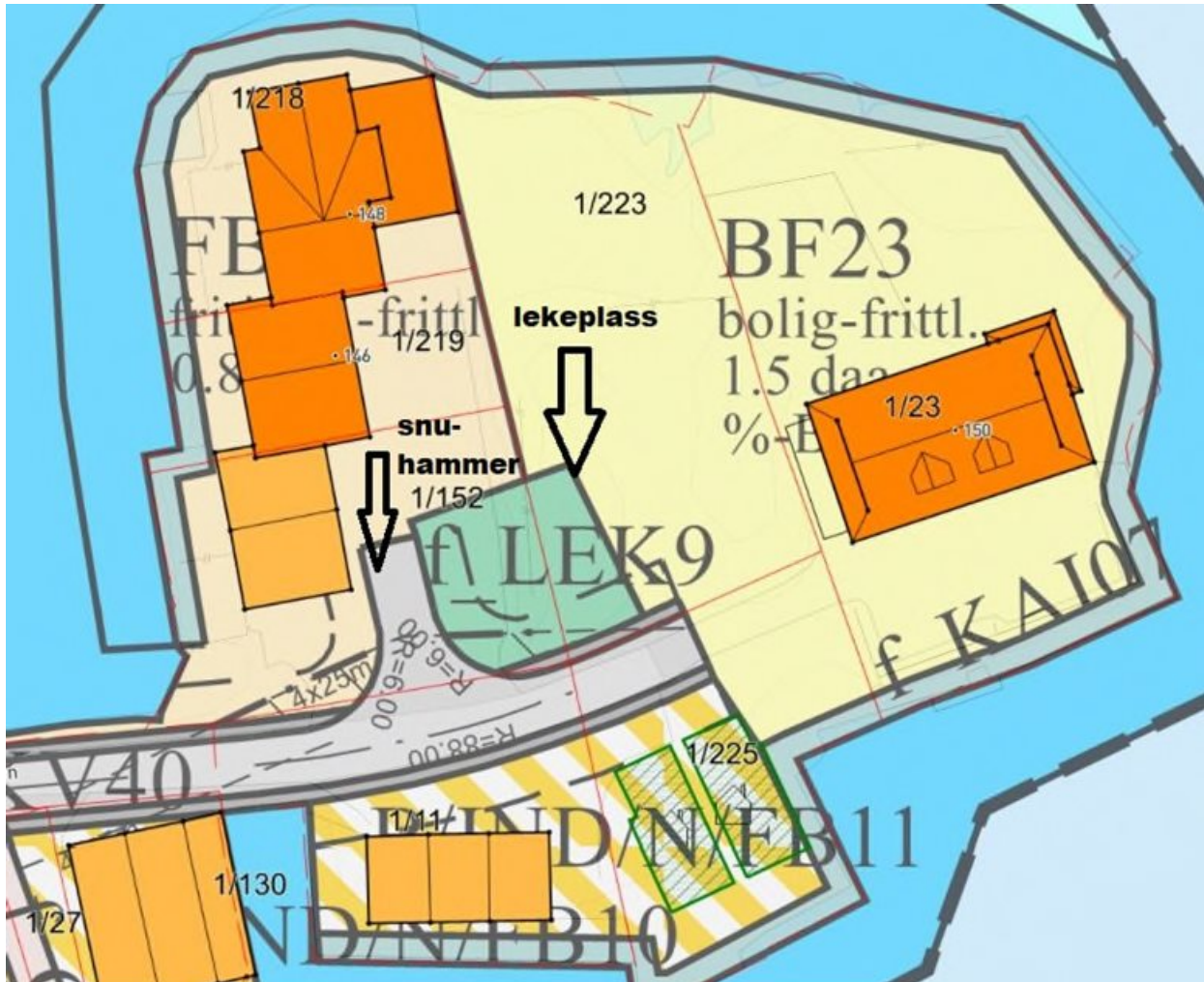
Tiltakshaver er innforstått med at regulerte lekeplasser må bygges, men mener at slik lekeplassen er regulert sammen med snuhammer så lar dette seg ikke utføre. Både snuhammer og lekeplass er plassert på en slik plass at de stenger for både parkering og adkomst til 3 eiendommer (gnbr 1/152 + 219 +218).

En slik regulert plassering er en dårlig løsning med tanke på adkomst til disse eiendommer for både brannbil og annen viktig kommunikasjon. Et slikt areal må også kjøpes av eier, noe som vil være umulig da eier ikke vil gi fra seg sin parkering/adkomst.

Vi mener også at å pålegge tiltakshaver dette kravet alene er urimelig. Regulerte eiendommer for «blandet formål» har ikke krav til opparbeidelse av lekeplass, vi mener at fritidsboliger har også en nødvendighet for lekeplass til sine barn.

Vi håper politikere ser hvor vanskelig denne saken er, vi håper at politikere kan ta en befarig for å se situasjonen på plassen. Bildet under viser eiers tomt, regulert lekeplass og snuhammer med mere.

North Ark As			Kvalitetsdokumentasjon	
P.b. 3 4291 KOPERVIK		Telefon: 90974588 Mobil: 90974588 Faks: <Faks>	www.northark.no knut@northark.no Org.nr.: 924842830	Programversjon: 11.2.0 System utarbeidet: 15.10.2010 HMS revidert: KS revidert: 03.01.2021 Utgave nr.: 13 Utskriftsdato: 04.10.21
Prosjektnavn:	Hein Ove og Nina Maija Sandhåland		Leveringsadr.:	Salvøyvegen, Vedavågen
Sign. ansvarlig:	kn		Gnr./Bnr.	Gnr. 1 , Bnr. 223
Sign.dato:	04.10.21		Kommune	Karmøy kommune



Med hilsen

Knut Nordstokke

Knut Nordstokke
North Ark As
P.b. 3, 4291 Kopervik



North Ark AS
Postboks 3
4291 KOPERVIK

Dato: 28.09.2021
Dokumentnummer: 21/2448-4
Deres referanse:
Saksbehandler: Birthe Smistad

Avslag - dispensasjon fra opparbeidelse av lekeplass - gnr. 1 bnr. 223 - Vedøy

Tiltak:	Dispensasjon fra opparbeidelse av veg og lekeplass	
Byggested:	1/223	Vedøy
Tiltakshaver:	Hein Ove Sandhåland	
Ansvarlig søker:	North Ark AS	

Vedtak

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2.

Søknaden gjelder dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse om krav til opparbeiding av lekeplass. Søknaden er avhengig av dispensasjon fra pbl. § 12-4, rettsvirkning av reguleringsplan.

Saksopplysninger

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse om opparbeiding av lekeplass.

- Tiltaket er i strid med pbl. § 12-4.
- Søkers begrunnelse: «Når det gjelder regulert lekeplass f/LEK9 så er den regulert delvis inn i tunet til naboen og vi anser det som tilnærmet umulig å kunne ekspropriere dette arealet da han vil miste sin parkering og snuplass på egen eiendom. Det vil være lite trivelig å bu i enden av en veg hvor man har måtte ta arealer langs vegen fra privat personers eiendommer, dette vil ødelegge for miljøet.»

Lovgrunnlag

Plan- og bygningsloven

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan 2082 - Salvøy
- Planformål: Bolig
- Kommuneplan: Blandet formål

Nabovarsling

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

Uttale fra sektormyndigheter

Søknaden har ikke vært sendt til andre sektorer, fordi kommunen ikke kan anbefale/gi dispensasjon her.

Vurdering

Etter pbl § 19-2 (2) skal ikke gis dispensasjon:

- Dersom hensynene bak bestemmelsen det blir dispensert 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 vilkårene må være oppfylt for at kommunen kan gi dispensasjon.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt: Det følger av reguleringsplanens bestemmelse § 106 at «Lek 9 skal opparbeides samtidig med utbyggingen og ferdigstilles før det blir gitt brukstillatelse for boliger innenfor område BF23.»

Framtidig bolig på gbnr. 1/223 ligger innenfor område BF23.

Lekeplassen er en nærlekeplass som kommunalteknisk norm sier at skal ha sandkasse, et mindre lekeapparat og sitteplass for voksne og barn jf. kap. 5 pkt. 5.3.2.2.

Det er også regulert inn lekeplass lenger vest, men heller ikke den er opparbeidet.

Kommunen mener at det er fullt mulig å få en nærlekeplass på området som tilfredsstiller krav satt i lekeplassnormen. Videre er dette siste ubygde tomt i område BF23 og siste mulighet for å få opparbeidet lekeplass slik reguleringsplanen legger opp til. Kommunen mener det blir helt feil å gi dispensasjon fra kravet om lekeplass da dette i bunn og grunn vil bety at den aldri vil bli opparbeidet.

Kommunen mener at en slik realitetsendring bør gjøres gjennom plan, at man fjerner regulert område for lek gjennom en mindre planendring.

Samlet vurdering

Kommunen mener at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig satt til side. Kommunen mener vilkårene for dispensasjon **ikke** er oppfylt, jf. pbl. § 19-2, og det gis derfor **ikke** dispensasjon.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

3.12.3-2021 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	6550	1	6550
---	-------------	----------	-------------

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.

Sektor areal og byggesak har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 1152/21.

Med hilsen

Runar Lunde
areal- og byggesakssjef

Birthe Smistad
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Hein Ove Sandhåland, Nina	Munkajordvegen 11	4276	VEAVÅGEN
Maija Sandhåland			
Nina Maija Sandhåland	Munkajordvegen 11	4276	VEAVÅGEN

Vedlegg:

Situasjonsplan

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.