

Karmøy
kommune
Stavanger 29/09/21
Teknisk etat



STAVANGER 26.09.21

Søknad om dispensasjon fra krav til bebygd areal §8.2 c fra Karmøy kommuneplan 2014-2023 for fritidseiendom 122/29 Røysund Karmøy.

Det søkes om ett lite tilbygg til eksisterende terrasse /veranda på 4,5 kvm, foran annekset i vest.

Først en liten forklaring om manglende innsendte opplysninger: 3/9 /21 hadde søker ett fysisk møte med saksbehandler Vedøy, hvor vi sammen gikk gjennom søknaden og hvor jeg spurte etter hjelp til å finne eksisterende BYA.

Dette hadde vedkommende som ellers var en imøtekommende saksbehandler, ikke tid til.

Søker trodde at kommunen hadde veiledningsplikt iht. forvaltningsloven §11,» i saker av interesse for en part, men dette var vist vanskelig,og det ble sagt av vedkommende at hvis det var mangler med søknaden, ville søker bli underrettet om dette.

Overraskelsen var derfor stor da søker allerede på mandag 6/09/21 fikk varsel om avslag på søknaden. Det synes svært betenkelig å få ett varsel om avslag før alle opplysningene var innsendt til kommunen.

Det kan da umulig ha blitt gjort en helhetsvurdering av tiltaket, slik loven krever .

Plan og bygningsloven gir plan og bygningsmyndighet mulighet til å bruke ett vist rom for skjønn.

Samtlige 6 naboer har samtykket til tiltaket.

Området er i kommuneplanen lagt ut til hyttebebyggelse, og selv om eksisterende BYA er større en hva kommuneplanen

angir, kan søker ikke se at ett lite tilbygg på 4,5 kvm kan tilsidesette loven eller hensynet til loven.

Tiltaket vil føre til en bedre fremkommelighet og sikkerhet for søker og hennes familie. samt ett finere arkitektonisk utseende og vil åpne område foran annekset.

Det lille tiltaket vil ikke vesentlig tilsidesette loven eller hensynet til loven, og fordelene vil være klart større enn ulempene det medfører.

For eieren av annekset vil det være en klar fordel å få tiltaket godkjent, da hele eiendommen er ett sameie som eies av 3 søsken, og hvor hver eier har sin tilmålte plass på eiendommen. Søker har bare terrassen /verandaen i vest som sin egen tilmålte plass. Bryggen er felles-areal som blir brukt til bading og fiske av 3 familier. Å ankre flere båter.

Det er en trappenedgang ved siden av inngangsdøren på annekset i vest, som gjør at området føles trangt ved ankomst, ofte har vi små barnebarn med oss, og der er fare for fall. Det ikke vil føre til mere press på strandsonen - da eiendommen allerede er utbygd tilbake til ca 1987, og hvor eiendommen eies av 3 søsken med tilhørende familier. Og hvor vi ønsker å bevare denne eiendommen fremover i mange generasjoner. Det vil heller ikke føre til mere privatisering, da området er lag ut til hyttebebyggelse og der er nå opptil flere hyttefelt i området, og flere er der nå planlagt.

Eiendommen er på hele 2452 kvm; hvor hytte og annekset er bygd i strandsonen, for 36 år siden.

Slik de fleste eldre hyttene er bygd i Røyksund.

Redegjørelse for eksisterende bebygd areal:

Eksisterende BYA er :230 kvm (enkelte plasser er ikke terrasse tatt med i beregning, da terrassen ligger under 0,50 cm og dermed er på bakkeplan.

14 OKT. 2021

Fordelt på en 1hytte -80 BYA; anneks 80 BYA og anneks på 35 BYA som ellers er påbygget lovlig, samt ett lovlig bygget naust 23 BYA og rorbu 23 BYA, (.

Ved bygging av naust ble det tatt bort terrasse på baksiden av annekset på 5 ,5 kvm) - se eget bilde ...

På grunn av stor høydeforskjell på tomten, har det vært nødvendig med terrasser, og trapper for å bedre fremkommelighet på tomten Dette er med på å gjøre «fotavtrykket «større enn det egentlig er.

Parkeringsareal er ikke med i beregning av BYA, da eierne parkerer biler på naboeiendommen 122/146, da sameie også eier denne eiendommen og den er på 1810,6 kvm.

Tomten er på hele 2452 kvm og %BYA er dermed bare 9,3 - noe som ikke er mye på en slik stor tomt.

Saksbehandler etterspør dispensasjonssøknad for 8,1 c som omhandler byggeområdet avsatt til boliger.

Søker kan ikke se at § 8,1 og § 8,1 c er relevant for saken da dette gjelder» Bestemmelser knyttet til areal som er avsatt til byggeområder for boliger, og der det i utgangspunktet ikke stilles krav til utarbeiding av reguleringsplan «
8,1 c - «Bebyggelsen skal ikke ha en tomte- utnyttelse over BYA = 40 %.

Eiendommen har er tomte- utnyttelse på 9,3.

Eieren av annekset vil aldri ha noen annen mulighet til forbedring av uteområde, enn å søke dispensasjon fra loven, da eiendommen fra gammelt av er uregulert, ligger i strandsonen og deling eller seksjonering er nærmest umulig.

MOTTATT

14 OKT. 2021

Ber Karmøy kommune om å ta en helhetlig vurdering av dette lille tiltaket på 4,5 kvm.

Vennligst hilsen Birgitte Søyland.

Birgitte Søyland