



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
030/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	15.03.2022

Gnr. 122/29 - Vedtak i klagesak - Tilbygg - Utvide terrasse - Ramsvikneset 22

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 1568/21.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 15.03.2022:

Behandling:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

HTM- 030/22 Vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 1568/21.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Bakgrunn for saken

I delegert sak nr. 1568/21 ble det gitt avslag på søknad om utvidelse av terrasse. Avslaget ble hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-6, jf. § 19-2. Vedtaket er påklaget av tiltakshaver.

Klagen

I klagen fremkommer i hovedsak følgende:

- Klager viser til at bruken av terrassen/verandaen vil være den samme som før, og at området blir brukt til rekreasjon for allmennheten og hytteeierne i området, i fellesskap.
- Det vises videre til at der hvor tiltaket er påtenkt er det store kampesteiner fra når

annekset ble bygget ca. 1987; som vanskeliggjør forsering, både for eierne og allmennheten.

- Klager viser også til at kommunen påla eierne i Røyksund å knytte seg til kloakkingen en del år tilbake, og i den forbindelse ble areal under terrassen brukt til å sette opp kvernen som var nødvendig for denne kloakkingen. Dette arealet ble brukt til lagring av robåt, som ble brukt til å vedlikeholde den store bryggen, ved et tilbygg på terrassen blir det igjen plass til robåt under terrassen.
- Klager forstår at kommunen mener utbyggingsareal er overskredet men hvis eierne av 112/29 hadde seksjonert eiendommen hadde bebygd areal vært nede i ca. 70 kvm per eier.
- Bebygd areal er overskredet på de fleste eldre eiendommer i Ytre Røyksund.
- Klager mener at samlet sett er fordelene større enn ulempene dette tiltaket vil medføre.

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Vurdering

Utvidelse av terrasse er søknadspliktig i medhold av pbl. § 20-1 bokstav a). Eiendommen er uregulert, og er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanen. Kommunen viser til kommuneplanens bestemmelser pkt. 8.2 c) der det heter følgende:

«Maksimal størrelse på hytter må ikke overstige BYA = 80 m² for arealer innenfor 100 meters avstand fra sjø.»

Da omsøkte eiendom allerede overstiger 80 m², er tiltaket avhengig av dispensasjon fra ovennevnte bestemmelse. Omsøkte tiltak er også avhengig av dispensasjon fra pbl. § 1-8, vedrørende forbud mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen, samt dispensasjon fra formål sjø i kommuneplanen.

Etter pbl § 19-2 (2) skal ikke dispensasjon gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt, samt fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

I klagen vises i hovedsak til at bruken av terrassen blir den samme som før, samt at fordelene er større enn ulempene.

Hensyn bak pbl. § 1-8 og formål i sjø er i stor grad sammenfallende. 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.

Bestemmelsene skal blant annet ivareta landskap og allmenne interesser. Selv om det er godkjent fritidsbolig på eiendommen innebærer ikke det at det er «fritt fram» for ytterligere bygging på eiendommen. Allmennhetens tilgang til strandsonen gjelder i et belte på 100 m, og hver eneste privatisering i dette beltet vil gå på bekostning av hensynet bak bestemmelsen.

Hensyn bak bestemmelse om utnyttelsesgrad er i hovedsak å begrense størrelsen på et prosjekt av hensyn til belastningen på omgivelsene, samt ivareta gode uteoppholdsareal på tomte.

Som nevnt ovenfor er utnyttelsesgraden i kommuneplanen maks bebygd areal (BYA) på 80 m² for områder avsatt til fritidsbebyggelse. Klager har påpekt at det står LNF-område i avslaget, og at dette er feil. Kommunen ser at det dessverre ved en feiltakelse står at eiendommen er avsatt til LNF-område, men det korrekte er at eiendommen er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanen.

I søknaden er det opplyst at eiendommen pr. i dag er bebygd med en BYA på 230 m². Bygningsmassen består av én hytte, to anneks, ett naust og én rorbu. Utnyttelsesgraden på eiendommen er dermed allerede betydelig overskredet i forhold til kommuneplanens bestemmelser. Selv om omsøkt tiltak er av relativt liten størrelse (4,5 m²), mener kommunen at en videre utbygging av eiendommen som allerede i så stor grad overskrider angitt størrelse på fritidseiendommer i strandsonen helt klart tilsidesetter bestemmelsens formål. Man kan ikke forvente en videre økning av BYA når eiendommen allerede er såpass utbygd.

Klager har vist til seksjonering av eiendommen som et kostbart alternativ. Kommunen vil imidlertid bemerke at en seksjonering av eiendommen vil ikke endre beregning av utnyttelsesgrad for eksisterende bygningsmasse.

De momenter som klager har vist til som begrunnelse for dispensasjon, anses å være knyttet til personlige forhold, som ikke skal vektlegges i en dispensasjonsvurdering.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som skulle tilsi at vedtak i delegert sak nr. 1568/21 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 122, bnr. 29 - Klage på vedtak

Foto

Avslag - Tilbygg - Utvide terrasse - gnr. 122 bnr. 29 - Ramsvikneset 22

Situasjonsplan

Gnr. 122, bnr. 29 - Søknad om dispensasjon

Søknad om dispensasjon fra Plan og bygningslov

Flyfoto

Gnr. 122, bnr. 29 - Tilbygg - Utvide terrasse - Ramsvikneset 22

Søknad om dispensasjon

Følgrebrev

Plantegninger

Foto av utvidelse

122.29 flyfoto