



Arne Harald Vikra

Dato: 04.02.2022

Gamle Syrevegen 55

Dokumentnummer: 21/11822-5

4280 SKUDENESHAVN

Deres referanse:

Saksbehandler: Oddbjørn Skogøy Halvorsen

Vedtak om avslag - Garasje og bod - gnr. 43 bnr. 43 - Gamle Syrevegen 55

Adresse Gamle Syrevegen 55	Gårdsnr. 43	Bruksnr. 43	Festenr.	Seksjonsnr.
Tiltakshaver Arne Harald Vikra Gamle Syrevegen 55 4280 SKUDENESHAVN				
Type tiltak/bygning Nybygg / Garasje				

Vedtak

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven (heretter pbl.) §§ 19-2 og 11-6. Søknaden betinger dispensasjon fra krav om reguleringsplan, jf. Kommunedelplan for Skudeneshavn § 1-5-1, og fra byggegrense mot regulert kommunal veg, jf. vegloven § 29.

Søknaden gjelder oppføring av garasje med bod.

Kommunen har konkludert med at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt, jf. pbl. § 19-2. Vedtak om avslag er fattet på denne bakgrunn.

Søknad og saksopplysninger

Adresse Gamle Syrevegen 55	Gårdsnr. 43	Bruksnr. 43
Bebygd areal (BYA)	69,7 m ²	

Tegningsdokumentasjon

Avslag er basert på tegningsdokumentasjon med mottatt dato 3.12.2021 og revidert situasjonskart mottatt 23.12.2021.

Plangrunnlag

- Plantype: kommunedelplan
- Planformål: Fremtidig boligbebyggelse
- Grad av utnyttelse: 50% - omsøkt til 6,7%

Avstander

- Avstand til nabogrense: 1m
- Avstand til nærmeste bygning: 13,5m
- Avstand til midten av vei: 8,5m

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 kommunedelplan for Skudeneshavn § 1-5-1 og byggegrense mot regulert vei.
- Søkerens begrunnelse for dispensasjon fra krav om reguleringsplan:

«Krav om utarbeidelse av egen reg.plan for denne del av eiendommen mener eier er urimelig og virker lite logisk i forhold til at eiendommen er delt av Gamle Syrevegen.

På nordside av denne veien skulle det etter reg.plan være mulighet for å få tillatelse til en garasje, men her er det mye større utfordringer med terreng/høydeforskjell, byggelinje mot vei, siktlinjer m.m.

Derfor mener vi at søkt plassering er en mye bedre løsning og at det burde vises forståelse og tillatelse nå når vi har flyttet garasjen bort fra vei/arealformål.»

- Søkerens begrunnelse for dispensasjon fra byggegrense

«Vår boligeiendom 43/ 43 i Skudeneshavn ligger til Gamle Syrevegen som passerer gjennom eiendommen og deler den i to, en del på nordsiden av veien og en del på sørsiden. Det er på den sørlige delen vi nå søker om å sette opp garasje med utvendig bod. Tidligere stod det et uthus på denne søndre delen, men det var i så dårlig forfatning at vi fjernet det for noen år siden.

Vi har over lang tid arbeidet med å rehabilitere boligen på den nordre delen og nå i høst ferdigstilt Vi den og flyttet inn. Nå ønsker vi som nevnt å bygge garasje for bilen og bod til lagring og vedlikehold Av div utstyr. Den nordre delen er såpass kupert at vi vil ødelegge hele tomten om vi skal sprengte oss Inn i fjellet for å plassere garasje og snuplass på egen eiendom. Tilfredsstillende siktlinjer vil også være en utfordring da boligen står helt i veikanten. På den søndre delen er det et rimelig flatt området fra Gamle Syrevegen og ca. 15 meter innover før bergknausene reiser seg og terrenget stiger. Dette flate området innebærer nesten ingen endring i terrenget, vi ser av den grunn dette som den best egnede plasseringen av garasjen.

Eiendommen lå (tidligere) under reguleringsplan 106 Høyenes som viser et utvidet areal med formål vei. Reguleringsplan 106 ble vedtatt i 1975 (46 år siden) og siden den gang har mye endret seg. En av endringene er at Gamle Syrevegen er stengt for gjennomkjøring og trafikken er betraktelig redusert. I dag ligger eiendommen innenfor Kommunedelplan 675 Skudeneshavn. Vi er derfor noe usikre på hva vi skal forholde oss til og søker for sikkerhetsskyld om dispensasjon for avstand til offentlig vei (Gamle Syrevegen) og bryting av areal formål i reguleringsplan.

Garasjen vil med vist plassering på vedlagt kart ikke være til hinder for sikt, vedlikehold eller brøyting langs Gamle Syrevegen. Det vil bli god plass til å snu på denne del av egen eiendom og ut kjørselen vil bli oversiktlig med frie sikt linjer i begge retninger. Vi kan på bakgrunn av ovenstående ikke se at søkt plassering av garasjen medfører ulemper for naboer, de som ferdes på Gamle Syrevegen eller området i sin helhet.»

- Uttale fra sektor samferdsel og utemiljø

«Tiltaket er plassert i et uregulert område, men tett opp til regulert formålsgrense veg.

Kommuneplanen viser utbyggingsområder både øst for aktuell eiendom, men også mot nord-vest. En utbygging av nevnte områder vil kreve opparbeidelse av Gamle Syrevegen.

Samferdsel kan derfor ikke godkjenne plassering som vist i situasjonskart datert 22/8-18. Dersom tiltaket skal gjennomføres, må det sendes inn et nytt situasjonskart som viser garasje og bod plassert minimum 3 meter fra regulert formålsgrense mot kv.1309 Gamle Syreveg»

Vurdering av dispensasjonssøknad

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

- Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser 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 for dispensasjon fra krav om reguleringsplan

Plankravet skal sikre bred, helhetlig og grundig vurdering av arealbruken i et bestemt område, hvor offentlige myndigheter, grunneiere og andre berørte får anledning til å fremme sine synspunkter i prosessen frem mot reguleringsvedtaket. Plankravet er også viktig for å avklare overordnede forhold som infrastruktur, grøntområder med mer, før utbygging tillates. Det vises videre til reguleringsplanveilederen fra Regjeringen: Når skal det utarbeides reguleringsplan?

1. Det skal alltid foreligge reguleringsplan før det gis tillatelse til større bygge- og anleggsarbeider og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.
2. Når kommunen i arealdel til kommuneplan eller kommunedelplan har fastsatt at det skal utarbeides reguleringsplan.
3. Når kommunen i områderegulering har fastsatt krav om detaljregulering.
4. Når kommunen ellers finner behov for det for å sikre forsvarlig planavklaring og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak, flerbruk og vern med hensyn til berørte private og offentlige interesser.

Eiendommen ligger i nær tilknytning til Skudenes sentrum, og deles i to av Gamle Syrevegen. Den nordlige delen av eiendommen er regulert som en del av reguleringsplan nr. 106 for Høyenes, mens den sørlige delen er uregulert, og tilknyttet et større område vist som fremtidig bebyggelse i Kommunedelplanen for Skudeneshavn. Mot øst grenser eiendommen til reguleringsplan nr. 124 Hålandshøgda, og i vest deler eiendommen grense med Gbnr. 42/32, som ligger under reguleringsplan nr. 1012 Gamle Syrevegen.

Ettersom eiendommen grenser til tre ulike reguleringsplaner, og er vist som fremtidig bebyggelse, vurderer kommunen at en reguleringsplan er nødvendig for å avklare overordnede forhold. Dette gjelder spesielt forholdet til Gamle Syrevegen som fremdeles ikke er opparbeidet etter reguleringsplanen. Området vist som fremtidig bebyggelse er i stor grad ubebygget og har potensial til å gi en vesentlig økning i trafikkmengden på vegen. Dette forsterkes av krav om fortetting i sentrumsnære områder. En reguleringsplan vil dermed avklare viktige hensyn til trafiksikkerhet. Plankravet skal også sikre sammenheng mellom nåværende og fremtidig bebyggelse.

Etter en helhetsvurdering har kommunen kommet frem til at tiltaket vesentlig tilsidesetter hensynene bak bestemmelsen som skal sikre bred, helhetlig og grundig vurdering av arealbruken i et bestemt område. Dispensasjon kan derfor ikke gis.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt for dispensasjon fra byggegrense mot vei

Hensyn bak bestemmelsen er i hovedsak å ivareta trafikksikkerhet, sikre areal til vedlikehold og evt. utvidelse av veg/fortau. Tiltaket er vist plassert 8,5 meter fra senter eksisterende veg, og i grensen til regulert vei. Ved en fremtidig utbygging av veien anses denne plasseringen å vesentlig tilsidesette hensyn til trafikksikkerhet og areal til vedlikehold. Det vises til uttale fra sektor areal og samferdsel. Tiltaket må plasseres lenger unna regulert formålsgrensen vei.

Hensynet bak bestemmelsen anses vesentlig tilsidesatt, og dispensasjon kan derfor ikke gis.

Samlet vurdering

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

Vurdering etter naturmangfoldloven

Arealet er til dels opparbeidet. Det er ikke registrert særlige naturinteresser. Det anses ikke nødvendig å gjøre vurderinger etter §§ 8-12.

Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav er ivaretatt.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

3.12.3-2021 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	6550	2	13100
3.9.3-2021 - § 20-4 a. Mindre tiltak på bebygd eiendom, (SAK10 § 3-1 b.) frittliggende og rivning av bygg 51 - 70 m2	5050	1	5050
Totalt gebyr å betale			18150

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. 2000/21.

Med hilsen

Runar Lunde
areal- og byggesakssjef

Oddbjørn Skogøy Halvorsen

Dokumentet er godkjent elektronisk.

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.