



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
076/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	21.06.2022

Vedtak i klagesak - Erstatningsuthus/bod - gnr. 47 bnr. 63 - Sadlavegen 68

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø 21.06.2022:

Behandling:

, foreslått av ,

Rådmannens forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 542/22.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Forslag til vedtak i sak HTM. 76/22 Erstatningsuthus/bod. 46/63, foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista

Saken utsettes for befarung.

Haglands utsettelsesforslag vedtatt med 5 stemmer mot 4 (Ap 1 Storesund , KrF 1, SP 1, MDG 1).

HTM- 076/22 Vedtak:

Saken utsettes for befarung.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 542/22 ble det gitt avslag på søknad om oppføring av uthus/vedskjul/bod. Avslaget ble gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-6, vedrørende arealanvendelsen i kommuneplanen (LNF-område). Tiltaket er allerede oppført. Avslaget ble påklaget av ansvarlig søker i brev datert 07.04.2022. Det er for øvrig gitt tillatelse til oppføring av bolig og garasje på omsøkte eiendom i separate saker.

Klagen

Klagen kan oppsummeres i følgende hovedpunkter:

- «Grunn for klagen er at verktøy/utstyr som brukes til vedlikehold av veg, skoging og litt jordbruksarbeid innen familien blir stående ute og forvitrer. Dette er utstyr som traktor, gravemaskin, traktorhenger, m.m. Dette er utstyr som ikke kan oppbevares i godkjent garasje på grunn av størrelse, vedskjulet har riktig størrelse for formålet. Hadde det vært mulig for tiltakshaver å beholde vedskjul i 10 år til så ville dette vært en helt fin løsning for han.»
- «Da bygget allerede er oppført så mener vi at riving av bygget vil stride mot tidens ressursmangel og miljø. Eiendommen er stor og tåler denne bygningsmasse.»
- «Hvis det allikevel ikke skulle være mulig å få beholde uthus/bod så spør vi om det er en løsning å skille ut eiendommen hvor uthus/bod er oppført for deretter sammenføre det med gardsbruk på tilstøtende nabogard? Dette fordi nabogard (som eies av familie) også kan gjøre seg nytte av uthus/bod samt at nabo i dag også bruker dette utstyr til vedlikehold av samme veg og til jordbruk.»

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Uttale Statsforvalteren i Rogaland

Statsforvalteren i Rogaland fraråder at det blir gitt dispensasjon til uthus. Det vises til at samlet areal for garasje og uthus er vesentlig større enn hva behovet tilsier og hva som normalt blir åpnet for i lignende saker. Selv om dette gjelder en etablert boligeiendom innenfor LNF-området, så må det legges til grunn for saken at det er mange tilsvarende eiendommer der det kan være ønskelig med liknende tiltak. Ut fra presedenshensyn må en være svært restriktiv. Nye tiltak innenfor slike eiendommer vil være en forsterkning av en arealbruk som boligformål, som er i konflikt med LNF-formålet. Det å ha en stor eiendom/tomt i et LNF-område er ikke ensbetydende med at en kan føre opp så mange og store bygninger som man ønsker.

Vurdering

Oppføring av uthus/bod er søknadspliktig i medhold av pbl. § 20-2, jf. § 20-1 første ledd bokstav a). Gjeldende eiendom er en bebygd boligeiendom i LNF. Eiendommen er allerede fullt utnyttet da det er gitt tillatelse til enebolig og garasje på eiendommen. Tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra formål LNF, jf. kommuneplanens bestemmelse 9.1 bokstav b).

I klagen vises i hovedsak at det er nødvendig med uthus/bod for å oppbevare utstyr som pga sin størrelse ikke kan oppbevares i garasjen.

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 vilkårene må være oppfylt for at kommunen kan gi dispensasjon.

De generelle hensyn bak at et område avsettes til LNF-formål er å sikre at slike arealer benyttes til bygge- og anleggsvirksomhet som har direkte tilknytning til stedbunden næring, og at arealer som ikke benyttes til dette skal bevares som natur- og friluftsområder. Hensynet bak bebygde boligeiendommer i LNF er at allerede bebygde eiendommer skal kunne benyttes som før, og utnyttes som en boligeiendom innenfor gitte bestemmelser.

Omsøkte uthus er ikke plassert på dyrket mark, men har et bebygd areal på 58,5 m². Dette kommer i tillegg til godkjent garasje med bebygd areal 68,3 m², samt godkjent bolig. Intensjonen med kommuneplanens bestemmelse 9.1 b er å sikre at boligeiendommer i LNF kan benyttes som før, men slik at utnyttelsen av boligeiendommene ikke overstiger det bestemmelsen tillater. På denne måten vil en ivareta eksisterende bruk, uten at det vil gå på bekostning av natur- og friluftsområder. Med omsøkt uthus vil eiendommen betraktelig overstige det arealet som kan oppføres på bebygde boligeiendommer i LNF-områder. Det at en har en større eiendom i LNF-område betyr ikke at man kan bygge så mye og så stort man vil. Bestemmelsen i 9.1 er et unntak fra byggeforbudet i LNF-områder, og det vil skape presedens dersom det blir avveket fra bestemmelsen i denne saken. Kommunen opplever at det er stort press om å få bygge utover det som bestemmelsen i 9.1 tillater.

Kommunen kan ikke se at klagers anførsel om at det er nødvendig med omsøkt bygg på grunn av størrelse på utstyret er et relevant moment i dispensasjonsvurderingen. Det er areal- og ressursdisponeringshensyn som kan vektlegges i dispensasjonsvurderinger, og ikke personlige behov. Etter kommunens vurdering blir hensyn bak bestemmelsen vesentlig tilsidesatt, og vilkår i

pbl. § 19-2 er dermed ikke oppfylt.

I klagen stilles det videre spørsmål om det er en løsning å skille ut eiendommen hvor uthus/bod er oppført for deretter å sammenføye med naboeiendom.

Søknad om deling av tilleggsareal er et søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven. En delingssøknad vil også være avhengig av dispensasjon fra LNF-område, og må oversendes for uttale til Statsforvalteren i Rogaland og Rogaland fylkeskommune. Det er dermed ikke mulig for kommunen å si noe konkret om utfallet av en slik delingssøknad.

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. 542/22 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 47 bnr. 63 - Klage på avslag

Vedtak om avslag - Erstatningsuthus/bod - gnr. 47, bnr. 63 - Sadlavegen 68

Tegning A3 uthus

Revidert situasjonsplan (L)(140181)

Gnr. 47 bnr. 63 - Erstatningsuthus/bod - Sadlavegen

Redegjørelse

Søknad om dispensasjon

Gjenpart nabovarsler

Kvittering nabovarsler

Oversiktskart

Oversiktsbilde

Uttalelse Firesafe

47.63

Oversiktskart 47.63