



Saksbehandler: Åsne Klokkestuen Odéen

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
136/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	22.11.2022

Gnr. 53 bnr. 25 - vedtak i klagesak - vedtak om avslag - Uthus - Austre Karmøyveg 654

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø tar ikke klagen til følge.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for endelig avgjørelse.

Hovedutvalg teknisk og miljø 22.11.2022:

Behandling:

Forslag til vedtak i sak HTM. 136/22. Klagesak uthus. Austre Karmøyveg 654, foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista

Saken utsettes for befarung.

Haglands utsettelesforslag vedtatt med 7 stemmer mot 2 (Ap 1 (Storesund), MDG 1).

HTM- 136/22 Vedtak:

Saken utsettes for befarung.

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Saken gjelder klage på vedtak om avslag på oppføring av uthus. I 2021 oppdaget Karmøy kommune at det var oppført flere byggverk på klagers fritidseiendom uten at en hadde søkt om tiltakene. Kommunen sendte brev den 04.11.2021 og ba om redegjørelse. Klager søkte den 12.01.2022 om oppføring av vannhus og lysthus og informerte i søknaden om at vedskjuleet som lå mellom de to byggene skulle rives. Den 27.07.2022 ble det fattet to separate vedtak der søknad om oppføring av vannhus ble innvilget og søknad om lysthus/uthus ble avslått.

På eiendommen er det flere byggverk som utgjør et samlet bebygd areal (BYA) på 188,1 m2.

Tiltaket krever dispensasjon fra tillatt BYA og antall bygg etter reguleringsplan for Dalsneset §§ 8 og 9. På klagers fritidseiendom er det tillatt med et samlet BYA på 100 m2 etter planens § 9. I

følge planens § 8 er det videre tillatt med en frittliggende fritidsbolig per tomt, evt. med tilhørende uthus. Kommunens tolkning av denne bestemmelsen er at det samlede arealet kan oppføres i inntil to byggverk i lys av kommuneplanens punkt 8.2 c, tredje pkt.

Klage

Den 19.08.2022 fremsatte Kvala Arkitekter AS klage på vegne av tiltakshaver. Klagen er rettidig.

Klager har følgende anførsler til vedtaket om avslag:

- Klager mener kommunen har gitt en annen beskrivelse av hensynet bak bestemmelsen om tillatt BYA da en kontaktet kommunen på forhånd sammenlignet med begrunnelsen i vedtak om avslag.
- Det er urimelig at vannhuset, som nå er godkjent og er felles for flere eiendommer, medregnes når en skal beregne hvor vesentlig BYA er overskredet. Klager mener derfor at BYA må beregnes på bakgrunn av de tre andre bygningene som står på eiendommen.
- Bygningen har ikke noen påvirkning på friluftsliv eller som privatiserende effekt av området.
- Tomten er unik i både størrelse og form. Derfor er det ingen umiddelbar fare for presedens.
- Kommunen har ikke foretatt en konkret vurdering av hvordan det aktuelle tiltaket påvirker de hensyn som bestemmelsene skal ivareta.

Klagen er vedlagt i sin helhet.

Vurdering av klagen

Etter plan- og bygningsloven § 19-2, andre ledd, kan det søkes dispensasjon fra reguleringsplan dersom «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt.» Videre er det et vilkår etter andre punkt at fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hovedregelen er at arealstyring i en kommune skal skje gjennom arealplanlegging. Anledningen til å gi dispensasjon etter pbl § 19-2 er en unntaksbestemmelse fra denne hovedregelen og er ment til å fungere som en sikkerhetsventil der bestemmelser i lov eller plan medfører urimelige utfall i enkeltsaker. Videre følger det av § 19-2 første ledd at kommunen «kan» gi dispensasjon dersom vilkårene er oppfylt. Dispensasjon er følgelig ikke noe tiltakshaver har krav på selv om de øvrige vilkårene for å gi en dispensasjon er oppfylt.

En reguleringsplan er utarbeidet gjennom en omfattende demokratisk prosess. Det skal ikke være kulant å avvike fra plan. Dette drøftes i forarbeidene til bestemmelsen i pbl § 19-2. Se Ot. prp. nr 32. (2007 – 2008) s. 242 der det framgår:

«Avvik fra Arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kulant sak å fravike en plan.

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen,

er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Innstrammingen er likevel ikke til hinder for at det f.eks dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.»

Reguleringsplanen for Dalsneset er av nyere dato og utarbeidet i tråd med bestemmelsene for fritidseiendommer i kommuneplanen. Dette innebærer at det er større grunn til å legge vekt på hensynene i plan. Bakgrunnen for at en i reguleringsplan og overordnet kommuneplan har fastsatt at maksimalt tillatt utnyttelsesgrad på fritidseiendommer til 100 m² er etter et ønske om å begrense avtrykket fritidseiendommer setter på omgivelsene. Det er politisk bestemt at en ønsker en ensartet fritidsbebyggelse i kommunen, uavhengig av størrelse på eiendommen.

Klager viser til at en ikke har fått samme begrunnelse for hensyn bak bestemmelsen i forkant av søknaden som det en viser til i avslaget og mener «det er uheldig at forutsetningene som legges til grunn for å vurdere en dispensasjonssøknad endres etter at søknaden sendes inn». Selv om klager har fått en noe annen formulering av hensynene som ligger bak begrensning av BYA på fritidseiendommer betyr ikke dette at forutsetningene som legges til grunn for å behandle dispensasjonssøknaden er endret.

Videre mener klager at det er urimelig at vannhuset, som nå er godkjent og er felles for flere eiendommer, medregnes når en skal beregne hvor vesentlig BYA er overskredet. Klager mener derfor at BYA må beregnes på bakgrunn av de tre andre bygningene som står på eiendommen.

Til dette bemerkes det at klager kunne valgt å skille ut tomt til vannhuset under utarbeiding av reguleringsplanen for området. En annen mulighet er at en i etterkant fradeler en egen tomt til vannhuset.

Hvorvidt vannhuset medregnes når en skal beregne BYA eller ikke har derimot ikke vært avgjørende ved behandlingen av denne saken. Selv om en ikke regner med vannhuset er bestemmelsen om utnyttelsesgrad i reguleringsplanen vesentlig overskredet.

Klager har opplyst i forbindelse med søknaden at samlet BYA på tomten er 145,5 m², der fritidsboligen utgjør 83 m², uthus sør for fritidsbolig 19,5 m², vannhus utgjør 15,5 m² og lysthus/uthus 18,5 m². Det står også et vedskjul på ca 13 m² på eiendommen, men dette har klager opplyst at skal fjernes. Vedskjulet er derfor ikke tatt med i beregningen av BYA.

Under behandlingen av klagen ble det oppdaget at målene som var oppgitt i forbindelse med søknad om dispensasjon ikke samsvarte med størrelsen på byggverkene. Tiltakshaver har etter forespørsel fra kommunen sendt inn oppdaterte mål og samlet BYA fratrukket vedskjulet som skal fjernes utgjør 188,1 m². Av de 188,1 m² er fritidsboligen på 95 m², uthuset på sørsiden 33,2 m², vannhuset 15,2 m² og det omsøkte lysthuset/uthuset 44,7 m².

I vedtak om avslag på oppføring av uthuset ble målene tiltakshaver hadde sendt inn, totalt 145,5 m², lagt til grunn for vurderingen om å avslå dispensasjon fra utnyttelsesgrad. Etter de oppdaterte målene utgjør den samlede bygningsmassen på eiendommen 188,1 m². Det viser seg at overskridelsen er betydelig større enn det en la til grunn da søknaden om dispensasjon ble behandlet. Bebygd areal er tilnærmet dobbelt så stort som det en tillater etter reguleringsplanen, noe som styrker kommunens vurdering av at formålet med utnyttelsesgrad i reguleringsplan og kommuneplan er vesentlig tilsidesatt.

Permanente endringer i arealutnyttelsen skal skje i plan og ikke gjennom enkeltvis dispensasjon. En dispensasjon fra plan skal fungere som en sikkerhetsventil der utfallet av en reguleringsplan medfører et unntaksvis åpenbart urimelig utfall. Dette er ikke tilfellet i denne saken.

Klager mener at kommunen ikke har foretatt en konkret vurdering av hvordan det aktuelle tiltaket påvirker de hensyn som bestemmelsene skal ivareta. Kommunen er uenig i dette. Under behandling av saken har en vurdert tiltaket i lys av den samlede bygningsmassen på denne konkrete fritidseiendommen og konkludert med at det aktuelle tiltaket er i strid med hensynet bak bestemmelsen om utnyttelsesgrad på fritidseiendommer i kommunen. Det er på bakgrunn av denne vurderingen at dispensasjon ble avslått.

Ettersom tiltaket etter kommunens syn er i strid med formålet bak bestemmelsen om utnyttelsesgrad har en i vedtaket ikke foretatt en konkret vurdering av om fordelene ved tiltaket overstiger ulempene jf pbl § 19-2.

Kommunen vurderer primært at hensynet bak bestemmelsen om utnyttelsesgrad er vesentlig tilsidesatt, men ved vurderingen av klagen har en likevel gjort en subsidiær vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er «klart større enn ulempene» jf pbl § 19-2, andre pkt.

Dispensasjonsbestemmelsen fra pbl § 7 av 1985 ble innstrammet ved lovendringen i 2008 og i forarbeidene til bestemmelsen i § 19-2 i ny plan- og bygningslov (ot. prp. nr 32 (2007-2008) s. 242 er det presisert at det etter lovendringen må «foreligge klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.»

Fordelene ved å godkjenne tiltaket er tiltakshavers alene, som ønsker å beholde uthuset. Klager viser til at uthuset bidrar til å øke kvaliteten på uteoppholdsarealet på fritidseiendommen. Det bemerkes at det ikke er den enkelte tiltakshavers interesser og behov som skal vektlegges ved en dispensasjonsvurdering, men areal- og ressursdisponeringshensyn. Kommunen kan ikke se at denne typen hensyn taler for å gi dispensasjon i denne konkrete saken.

Det er i kommuneplanen foretatt en bevisst og ønsket begrensning av anledningen til å bygge ut fritidseiendommer for å unngå at bygningsmassen skal være for dominerende i landskapet. Det er en gjennomtenkt beslutning at en ikke har oppgitt tillatt utnyttelsesgrad i prosent for fritidseiendommer i kommunen. En dispensasjon som svekker plangrunnlaget utgjør en klar ulempe for kommunen.

Klager mener at bygningen ikke har noen påvirkning på friluftsliv eller som privatiserende effekt av området. Kommunen er ikke enig i dette. Å bygge ut en større andel av klagers eiendom enn det som er tillatt i planbestemmelsene, bidrar til en ytterligere privatisering av området.

Etter kommunens syn er ikke fordelene ved å gi dispensasjon «klart større enn ulempene» i dette tilfellet. En dispensasjon fra bestemmelsen om tillatt utnyttelsesgrad for fritidseiendommer i reguleringsplan og kommuneplan vil utgjøre en betydelig ulempe for kommunen. En dispensasjon vil uthule planbestemmelsen i reguleringsplan og kommuneplan.

Kommunen vurderer primært at vilkårene for å gi dispensasjon etter pbl § 19-2 andre ledd, første og andre punkt ikke er oppfylt. Subsidiært, dersom vilkårene etter bestemmelsens andre ledd skulle vært oppfylt, vurderer kommunen at unntaksbestemmelsen om å gi dispensasjon ikke skal benyttes i dette tilfellet, jf. pbl § 19-1.

At kommunen «kan» gi dispensasjon etter § 19-2, første ledd innebærer at det er det opp til

kommunens skjønn om en velger å gi dispensasjon fra tillatt utnyttelsesgrad i reguleringsplan og kommuneplan forutsatt at vilkårene i bestemmelsens andre ledd er oppfylt. I vurderingen om dispensasjon skal gis, har kommunen blant annet anledning til å ta hensyn til om utfallet i den konkrete saken kan ha innvirkning på fremtidige dispensasjonsvurderinger.

Klager viser til at tomten er unik i både størrelse og form. Etter klagers syn er det derfor ingen umiddelbar fare for presedens.

Selv om klagers eiendom er av en annen størrelse enn de øvrige som inngår i reguleringsplanen for Dalsneset, er store deler av eiendommen regulert til friområde og befinner seg innenfor 100-metersbeltet. Andelen av eiendommen som er regulert til byggeformål er ikke betydelig større enn andre fritidseiendommer i kommunen. Det bemerkes også at under utarbeidelse av reguleringsplan for Dalsneset var det ønskelig å fradele en større del av eiendommen som er regulert til LNF og ligger innenfor 100-metersbeltet til hyttetomter, men dette ble ikke godkjent i planprosessen.

Begrensningen til 100 m² i reguleringsplanen er satt i samsvar med bestemmelsene som gjelder for fritidseiendommer i hele kommunen, se kommuneplanens punkt 8.2, c. Bestemmelsen er ikke gjeldende kun for reguleringsplan Dalsneset, men for en større andel av fritidseiendommene i kommunen. Karmøy kommune er derfor ikke enig med klagers påstand om at det ikke vil skape presedens dersom en godkjenner at klager bygger mer enn tillatt BYA på sin eiendom.

Dispensasjonsbestemmelsen i pbl § 19-2 skal benyttes som en unntaksregel for å kunne rette opp urimelige utfall av planbestemmelser. Etter kommunens syn er ikke dette tilfellet her. Ved å gi dispensasjon vil en uthule planbestemmelsene. Dersom en skal gi rom for å øke BYA utover bestemmelsene i reguleringsplan og kommuneplan, må dette behandles gjennom en planprosess.

Kommunen vurderer primært at tiltaket vesentlig tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen om utnyttelsesgrad på fritidseiendommer i reguleringsplan for Dalsneset §§ 8 og 9 smh. Kommuneplanen pkt 8.2 bokstav c. Kommunens subsidiære vurdering, forutsatt at tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter hensynet bak planbestemmelsen, er at fordelene ved å gi dispensasjon ikke er klart større enn ulempene i denne konkrete saken. Atter subsidiært vurderer kommunen å ikke gi dispensasjon etter eget skjønn jf. § 19-1, første ledd. Vilårene for å gi dispensasjon etter pbl § 19-2 er ikke oppfylt.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Det har ikke kommet frem opplysninger som endrer denne vurderingen. Kommunalsjef teknisk vurderer at tiltaket ikke oppfyller vilårene for å innvilge dispensasjon fra reguleringsplan for Dalsneset §§ 8 og 9. På bakgrunn av dette opprettholdes vedtak om avslag på dispensasjon for oppføring av uthus etter pbl § 19-2.

Vedlegg:

Gnr. 53, bnr. 25 - Revidert følgebrev

Gnr. 53, bnr. 25 - Klage på avslag

Gnr. 53 bnr. 25 - Vedtak om avslag - Uthus - Austre Karmøyveg 654

Situasjonskart

Gnr. 53 bnr. 25 - Tillatelse til tiltak - Vannhus - Austre Karmøyveg 654

Gnr. 53, bnr. 25 - Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett

Dispensasjon

Foto

Tegning av tiltak

Gnr. 53, bnr. 25 - Søknad om dispensasjon