



Saksbehandler: Evy Helland

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
115/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	27.09.2022
122/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	25.10.2022
135/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	22.11.2022

Sak til orientering - gnr. 53 bnr. 74 - førebuande sakshandsaming i klagesak - ulovlig oppførte tiltak - Austre Karmøyveg

Rådmannen sitt forslag til vedtak:

Saka vert teken til orientering

Saka handsamast av statsforvaltaren Rogaland for endeleg avgjerd i høve til «prinsippprogram for klagebehandling på enkeltvedtak etter plan- og bygningsloven».

Hovedutvalg teknisk og miljø 27.09.2022:

Behandling:

Utsettelse for befaring, foreslått av Rune Midtun, Fremskrittspartiet

Saken utsettes for befaring.

Midtuns utsettelsesforslag vedtatt med 7 stemmer mot 2 (Ap 1, MDG 1).

HTM- 115/22 Vedtak:

Saken utsettes for befaring.

Hovedutvalg teknisk og miljø 25.10.2022:

Behandling:

Midtun (Frp) foreslo:

Saken utsettes for behandling til neste hovedutvalgsmøte.

Utsettelsesforslaget fremsatt av Midtun (Frp) ble vedtatt med 5 stemmer mot 4 stemmer (Ap 1, SP 2, MDG 1).

HTM- 122/22 Vedtak:

Saken er utsatt til neste hovedutvalgsmøte.

Hovedutvalg teknisk og miljø 22.11.2022:**Behandling:**

Midtun (FrP) fremmet følgende forslag:

HTM gir dispensasjon fra reguleringsplanens utnyttelsesgrad for tilbygg til hytte, og bod 1 og 3, slik det kommer frem av vedlagt kart.

Tilhørende byggesøknad for tilbygg og bod 1 og 3, godkjennes.

HTM gir ikke dispensasjon for bod 2 og 4 som angitt på vedlagt kart.

Tilhørende byggesøknad for bod 2 og 4 avslås.

Hjemmel for vedtaket er plan- og bygningsloven §§ 12-4, 19-2 og 21-4.

Begrunnelse for alternativt vedtak:

Hensynet bak bestemmelsen om utnyttelsesgrad og boder er å begrense størrelsen på prosjekter av hensyn til belastning på omgivelsene og ivareta gode uteoppholdsareal.

Den høye fyllingen til fylkesvegen grenser til tomten. Bodenes plassering inntil denne gjør at de er lite synlige og at de samtidig bidrar til å skjerme mot en lite tiltalende fylling og skjerme mot trafikkstøy.

Tilbygget er mer eksponert enn bodene, men samtidig klart underordnet hovedbygget med materialbruk tilpasset øvrig bebyggelse på tomten. Dette tiltaket vurderes derfor heller ikke å vesentlig tilsidesette hensynet bak bestemmelsen eller påføre omgivelsene ulemper av betydning.

Fordelen med å gi dispensasjon til tilbygget, er at det bidrar til å tilrettelegge for en skjermet sørvestvendt uteplass, på en værutsatt tomt.

Fordelen med å gi dispensasjon til bodene, er de har en skjermende effekt mot fylkesvei og vegfylling, og på den måten bidrar de til bedre uteoppholdsarealer og miljø i området langs fylkesveien.

På bakgrunn av dette vil tiltakene i sum ikke medføre en vesentlig tilsidesettelse av hensynet bak bestemmelsene. Tiltakene vil heller ikke føre til kvalifiserte ulemper for de hensyn som skal ivaretas, og fordelene anses klart større enn ulempene. Vilklårene i pbl. § 19-2 annet ledd, vurderes å være innfridd.

Bebyggelsens tilpasning til omgivelsene og tomtens forutsetninger gjør at denne søknaden kan godkjennes uten noen stor fare for presedens. Vurderingen som er gjort i saken er ikke generelle, men knytter seg konkret til forhold på denne tomten. Vi kan derfor ikke se at argumentene er anvendelige i andre saker innenfor dette planområdet, eller øvrige områder i kommunen.

Det vesentlige for alle dispensasjonssøknader, uavhengig av plassering, må være at det tas utgangspunkt i den konkrete situasjonen. Tiltakene er i dette tilfellet tilpasset situasjonen på tomten og ivaretar hensynet til omgivelsene på en god måte, samtidig som det bidrar til økt kvalitet på tomtens utearealer. Det vektlegges særlig at tiltakene i stor grad hensyntar tomtens utforming og

plassering nær fylkesvegen.

Det er likevel slik at det er et stort avvik mellom det som er regulert og det som er bygd. Deler av det bygde må derfor rives. På bakgrunn av dette gis det dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse om utnyttelsesgrad og maks antall uthus. Dette gjelder tilbygget og bod 1 og 3 som vist på kart. Søknad om dispensasjon fra bod 2 og 4 avslås.

Administrasjonen bes justere den tidligere påbegynte ulovlighetsoppfølgingen og holde hovedutvalget informert om fremgangen i saken.

Kommunalsjef, ved avdelingsleder tilsyn, fremmet påstand om at forslaget om å innvilge dispensasjon ville medføre at vedtaket ble lovstridig.

Midtuns forslag vedtatt med 6 stemmer mot 3 stemmer for innstillingen (Ap 1 (Storesund), Sp 1 (Vikshåland), MDG 1).

HTM- 135/22 Vedtak:

HTM gir dispensasjon fra reguleringsplanens utnyttelsesgrad for tilbygg til hytte, og bod 1 og 3, slik det kommer frem av vedlagt kart.

Tilhørende byggesøknad for tilbygg og bod 1 og 3, godkjennes.

HTM gir ikke dispensasjon for bod 2 og 4 som angitt på vedlagt kart.

Tilhørende byggesøknad for bod 2 og 4 avslås.

Hjemmel for vedtaket er plan- og bygningsloven §§ 12-4, 19-2 og 21-4.

Begrunnelse for alternativt vedtak:

Hensynet bak bestemmelsen om utnyttelsesgrad og boder er å begrense størrelsen på prosjekter av hensyn til belastning på omgivelsene og ivareta gode uteoppholdsareal.

Den høye fyllingen til fylkesvegen grenser til tomten. Bodenes plassering inntil denne gjør at de er lite synlige og at de samtidig bidrar til å skjerme mot en lite tiltalende fylling og skjerme mot trafikkstøy.

Tilbygget er mer eksponert enn bodene, men samtidig klart underordnet hovedbygget med materialbruk tilpasset øvrig bebyggelse på tomten. Dette tiltaket vurderes derfor heller ikke å vesentlig tilsidesette hensynet bak bestemmelsen eller påføre omgivelsene ulemper av betydning.

Fordelen med å gi dispensasjon til tilbygget, er at det bidrar til å tilrettelegge for en skjermet sørvestvendt uteplass, på en værutsatt tomt.

Fordelen med å gi dispensasjon til bodene, er de har en skjermende effekt mot fylkesvei og vegfylling, og på den måten bidrar de til bedre uteoppholdsarealer og miljø i området langs fylkesveien.

På bakgrunn av dette vil tiltakene i sum ikke medføre en vesentlig tilsidesettelse av hensynet bak bestemmelsene. Tiltakene vil heller ikke føre til kvalifiserte ulemper for de hensyn som skal ivaretas, og fordelene anses klart større enn ulempene. Vilkårene i pbl. § 19-2 annet ledd, vurderes å være innfridd.

Bebyggelsens tilpasning til omgivelsene og tomtens forutsetninger gjør at denne søknaden kan godkjennes uten noen stor fare for presedens. Vurderingen som er gjort i saken er ikke generelle, men knytter seg konkret til forhold på denne tomten. Vi kan derfor ikke se at argumentene er anvendelige i andre saker innenfor dette planområdet, eller øvrige områder i kommunen.

Det vesentlige for alle dispensasjonssøknader, uavhengig av plassering, må være at det tas utgangspunkt i den konkrete situasjonen. Tiltakene er i dette tilfellet tilpasset situasjonen på tomten og ivaretar hensynet til omgivelsene på en god måte, samtidig som det bidrar til økt kvalitet på tomtens utearealer. Det vektlegges særlig at tiltakene i stor grad hensyntar tomtens utforming og plassering nær fylkesvegen.

Det er likevel slik at det er et stort avvik mellom det som er regulert og det som er bygd. Deler av det bygde må derfor rives. På bakgrunn av dette gis det dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse om utnyttelsesgrad og maks antall uthus. Dette gjelder tilbygget og bod 1 og 3 som vist på kart. Søknad om dispensasjon fra bod 2 og 4 avslås.

Administrasjonen bes justere den tidligere påbegynte ulovlighetsoppfølgingen og holde hovedutvalget informert om fremgangen i saken.

Saksutredning

Samadrag

Saka gjeld vurdering av administrasjonen si direkte oversending av handsaming av klage på avslag på oppføring av bodar, tilbygg og vedskjul til statsforvaltaren i Rogaland.

Saksutreiing

Med heimel i «prinsippprogram for klagebehandling på enkeltvedtak etter plan- og bygningsloven» vedteken i hovedutval teknisk og miljø den 15.02.2022 – sak 021/22 – vart det gjort førebunde handsaming av klaga der Karmøy kommune fann å ikkje ta klaga til følgje. Saka vart så sendt til statsforvaltaren i Rogaland for endeleg avgjerd.

I prinsippprogrammet står følgjande punkt "tiltak som tidligere er avslått/avvist eller er trukket ut av byggesøknad og som likevel er oppført uten tillatelse". I dette ligg at HTM ikkje skal handsama sakar der tiltakshavar har oppført tiltak etter å ha fått avslag eller informasjon om at tiltaket sannsynligvis ikkje vil verta godkjent og har valgt å ikkje gå vidare med søknaden.

Det vart søkt om garasje og bod i 2012, storleik omlag 70 m2 BYA. Det vart levert med to forskjellige teikningar, der den eine syner tilnærma det som i dag er bygd. Søknaden vart avvist og sendt i retur på grunn av manglar.

Det vart vidare opplyst at tiltaket vil medføra dobbelt så høg BYA enn det som det var høve til, og at dispensasjon ikkje kunne påreknast. Det vart informert om at dersom dei ynskte saka gjenopptatt måtte søknad sendast på nytt. Her valgte dei å ikkje gå vidare med søknad.

Det har ikkje vore endring i utnyttingsgrad på eigedomen sidan 2012. Tiltakshavar var klar over at tiltaket krevde søknad og dispensasjon og valgte å bygga likevel. Det presiserast at tiltaket som no

er bygd, er større enn det som vart søkt om i 2012 då det i tillegg er bygd hagestove.

På grunn av omfanget av tiltaket – fleire bygningar, samt storleik på omlag 85 m2 vil tiltaket heller ikkje falle inn under definisjonen «ulovlig oppførte terrasser, påbygg, boder, levegger og lignende mindre tiltak» i prinsippprogrammet. Det er ikkje snakk om ei enkeltstående bod el. og det er heller ikkje eit mindre tiltak.

Saka vart difor handsama av administrasjonen, i tråd med prinsippprogrammet, og sendt direkte til statsforvaltaren i Rogaland til klagehandsaming då administrasjonen fann å ikkje ta klaga til følge som underinstans.

I møte for Hovudutval teknisk og miljø den 06.09.2022 vart administrasjonen bedt om å legge saka fram for hovedutval teknisk og miljø til vurdering. Saka er foreløpig stilt i bero hos statsforvaltaren i Rogaland.

Førebuande klagehandsaming er lagt ved.

Vedlegg:

Førebuande klagehandsaming - Ulovleg oppførte tiltak - gnr. 53, bnr. 74 - Austre Karmøyveg

Teikning garasje, utshus gnr. 53 bnr. 74 frå søknad i 2012

Teikning garasje og bod 2012

Retur av søknad 2012

Gnr. 53, bnr. 74 - Klage på vedtak

Vedtak om avslag - Boder og tilbygg - gnr. 53 bnr. 74 - Austre Karmøyveg

Situasjonsplan

Gnr. 53, bnr. 74 - Søknad om dispensasjon

Gnr. 53, bnr. 74 - Søknad om oppførte uthus og tilbygg til fritidsbolig

Søknad om dispensasjon

Reguleringsplankart

Tegning - Fasader

Tegning - Plan og snitt

Gnr. 53, bnr. 74 - Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune

Prinsippprogram for klagebehandling på enkeltvedtak etter plan- og bygningsloven

Vedlegg - Prinsippprogram for klagebehandling på enkeltvedtak etter plan- og bygningsloven