



Visnes Havn As

Dato: 12.10.2023

Postboks 47

Dokumentnummer: 23/7428-4

4295 VEAUVÅGEN

Deres referanse: Runar Lunde

Saksbehandler: Ingvill Granodd

Avslag på søknad om dispensasjon - gnr. 79 bnr. 188 - Visnes

Tiltak:	Dispensasjon	
Byggested:	79/188	Visnes
Tiltakshaver:	Visnes Havn As	
Ansvarlig søker:	Visnes Havn As	

Vedtak

Dispensasjon fra antall fritidsboliger i reguleringsplanen er avslått med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 12-4, om virkning av reguleringsplan.

Saksopplysninger – Hva søknaden gjelder

- Tiltaket er i strid med reguleringsplanens bestemmelser om antall fritidsboliger.
- Søkers begrunnelse:

«I reguleringsplanen står det at det kan oppføres inntil 4 fritidsboliger. Årsaken til at dette ble lagt inn var at det på det tidspunktet var plass til 4 fritidsboliger. Etter prosjektering har vi redusert grunnflaten til byggene slik at vi nå får plass til 5 stk.

Hensynet til bestemmelsen var å begrense antall fritidsboliger innenfor første rekke til sjøen, og det ble derfor bestemt at fritidsboligene kunne være innenfor FB1 og ikke de andre delfeltene langs sjø. I dialog med statsforvalteren sa vi at vi ønsket 4 fritidsboliger på 80bya hver. Nå har vi imidlertid begrenset BYA til 60 per enhet, slik at det nå er plass til en fritidsbolig til. Fritidsboligene vil fortsatt være samlet innenfor FB1 og antall BYA er fremdeles lavere enn reguleringsplanen legger opp til: $4 \cdot 80BYA = 320m^2BYA$, mens i dette tilfellet vil være $4 \cdot 60 = 300BYA$. Hensynet er dermed ikke tilsidesatt. Fordelene med å gi dispensasjon er at området blir benyttet bedre, slik at andre områder i kommunen får redusert press. Området kan bebygges med inntil 80% BYA som tilsier 480m². (600m² tomt). Ved å gi dispensasjon vil området ha en utnyttelsesgrad på 43,75%. Alternativet til nr. 5 er å oppføre naust, somiht. gjeldende reguleringsplan er tillatt med kjøkken, stue og bad. Ulempen ved å gi dispensasjon er at området innenfor FB1 får et forsterket preg av fritidsbebyggelse, men forskjellen er knapt merkbart når i realiteten en kunne ha bebygget området mer, enten ved nesten dobbelt så store fritidsboliger, eller ved flere naust, jf ovenfor. Fordelene er dermed klart større enn ulempene.»

Lovgrunnlag

Plan- og bygningsloven

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan

- Planformål: Fritidsbolig

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med reglene i pbl § 21-3. Det er ikke registrert merknader i saken.

Vurdering

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

- 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.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt:

Hensynet bak bestemmelsen er å begrense antall fritidsboliger i strandsonen.

Det har i planprosessen hele tiden vært et poeng å begrense **antall** fritidsboliger i strandsonen. Søker framstiller det som om omsøkt BYA og antall hytter kan vurderes likt. BYA på søknadstidspunktet er imidlertid et øyeblikksbilde. Alle de godkjente hyttene kan senere bygges til slik at de kan få en BYA=80m², som planen tillater. Dette betyr at en ekstra hytte kan føre til **både** høyere BYA **og** flere hytter enn reguleringsplanen tillater.

Det tillates sjøboder innenfor området. Sjøbodene skal utformes i henhold til §§ 14-15, som sier at det tillates WC i bodene og at de forøvrig kun skal benyttes til oppbevaring av båt og sjørelatert utstyr. Bodene skal ha BYA mindre enn 50 m² og ha gesimshøyde inntil 3 m og mønehøyde inntil 5m. Det betyr at sjøboder i stedet for en ekstra fritidsbolig vil ha en annen funksjon og et mindre volum. Sjøbod(er) vil derfor ha en vesentlig mindre privatiserende virkning enn en fritidsbolig vil ha. Kommunen er derfor uenig i søkers påstand om at «forskjellen er knapt merkbar».

Reguleringsplanen er vedtatt 09.05.2022. Dette er en helt fersk reguleringsplan, utarbeidet på vegne av tiltakshaver. Planprosessen har gått over flere år og Statsforvalteren i Rogaland har hele tiden vært sterkt kritisk til oppføring av fritidsboliger i strandsonen. Statsforvalteren fremmet innsigelse mot planen. Etter forhandlinger ble antall fritidsboliger til slutt redusert til fire. Statsforvalteren har i planprosessen sagt bl.a.:

«Privatisering av området gjennom private hytter/ferieboliger vil ødelegge for potensiell bruk til næringslivet. Fylkesmannen viser til at næring og naust prioriteres foran private fritidsboliger i strandsonen (doknr. 21/3629).»

«Vi kan akseptere en løsning med opptil fire fritidsboliger (doknr. 21/15890.)»

På denne bakgrunn mener kommunen at hensynet bak bestemmelsene blir satt til side med en dispensasjon for fem hytter. Dispensasjon kan derfor ikke gis. Vurdering etter kulepunkt to er ikke nødvendig, da vilkåret i kulepunkt en ikke er oppfylt.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Forholdet er vurdert i plan.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

3.12.3 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	7800	1	7800
---	------	---	------

Totalt gebyr å betale	7800
-----------------------	------

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

Merknader

Er ikke tiltaket igangsatt senest 3 år etter at dispensasjonen er gitt, faller dispensasjonen bort, jf. pbl § 21-9.

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. 1471/23.

Med hilsen

Silvia May Stange
areal- og byggesakssjef

Ingvill Granodd
ingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Situasjonsplan

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.