



**Saksbehandlar:** Arne Berg  
**Rådmann:** Jostein Førre

Saksnr.	Utval	Møtedato
073/23	Hovudutval teknisk/næring	20.11.2023

## Klage på vedtak om avslag

### Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Klage på vedtak om avslag om dispensasjon frå utnyttingsgrad blir ikkje tatt til følge. Vedtaket er heimla i plan og bygningsloven (pbl) § 19-2.

Saka blir sendt til Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

### Hovudutval teknisk/næring 20.11.2023:

#### Behandling:

#### Framlegg til nytt vedtak frå Grethe Lier Alne:

1. Sveio kommune tek klagen til følge for bygging av bod på gnr. 7 bnr. 69 og tilrår dispensasjon frå utnyttingsgraden.
2. Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslova §§ 12-6, 19-2 og 21-4.

#### Grunngjeving:

Boda ligg bak hytta og blir ikkje synleg frå sjøen. Den stengjer heller ikkje for utsikta for nabotomtene, siden den vil ligge lågt i terrenget. Det er ikkje merknader til saka frå naboar. I området er det tidligare gjeve dispensasjoner med omsyn til utnyttingsgraden. HTN ser difor ingen ulemper med at det blir gjeve dipensasjon for tiltaket.

Som framlagt av Grethe Lier Alne mot éi røyst. Mindretal: Olav Østebø Olsen (SV)

#### **HTN - 073/23 Vedtak**

1. Sveio kommune tek klagen til følge for bygging av bod på gnr. 7 bnr. 69 og tilrår dispensasjon frå utnyttingsgraden.
2. Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslova §§ 12-6, 19-2 og 21-4.

#### Grunngjeving:

Boda ligg bak hytta og blir ikkje synleg frå sjøen. Den stengjer heller ikkje for utsikta for nabotomtene, siden den vil ligge lågt i terrenget. Det er ikkje merknader til saka frå naboar. I området er det tidligare gjeve dispensasjonar med omsyn til utnyttingsgraden. HTN ser difor ingen ulemper med at det blir gjeve dispensasjon for tiltaket.

## Saksutgreiing

### Bakgrunn for saka

Saka gjeld klage på avslag på søknad om dispensasjon frå utnyttingsgrad til bygging av bod på fritidseiendom på Kjekse.

Opphavleg søknad dagsett 21.06.2023 gjeld oppføring av bod på 24 m<sup>2</sup> til fritidsbustad i Kjekse omfatta av reguleringsplan 2013002. Den aktuelle tomta er 682 m<sup>2</sup>. Den 31.08.2023 ble det gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå utnyttingsgrad på maksimalt BYA 120 m<sup>2</sup>. Tiltakshavar klaga på avslaget den 03.10.2023.

Løyve til fritidsbustaden på tomta blei gitt 18.03.20, inkludert dispensasjon frå møne- og gesimshøgde, takvinkel og utnyttingsgrad. Maksimal utnyttingsgrad på tomta er 120 m<sup>2</sup>, jf. § 3.1.2 i føresegner til reguleringsplanen. Hytta isolert er 125 m<sup>2</sup> og 4 % større enn tillaten utnytting, og tek ein med to parkeringsplassar på 36 m<sup>2</sup> i BYA er utnyttinga 34 % over føresegna. Hytta har 5 soverom og eit BRA på 206 m<sup>2</sup>.

Søknad om ytterlegare overskriding av BYA med ein bod på 24 m<sup>2</sup> gjer at BYA vert overskriden med 54 %, eller 24 % om ein ikkje reknar med P-areal. I området er det mest relevant å samanlikna med andre saker i dei næraste felta. På felt H7 og H8 har dei to andre godkjente hyttene BYA 120 m<sup>2</sup> som er i tråd med reguleringsplanen om ein ser bort frå P-arealet. På felt H9 er BYA 140 m<sup>2</sup>, og dei to hyttene har høvesvis 115 og 140 m<sup>2</sup> BYA pluss P-areal. Den siste har seinare fått dispensasjon frå BYA med auke på 50 m<sup>2</sup> til garasje/bod, slik at overskriding av BYA vert 35 % for bygd areal og 48 % inkludert utvendig P-areal. Andre hytter er lengre frå sjø og/eller bygd tidlegare med basis i ein eldre reguleringsplan.

### Saks- og faktaopplysningar

#### Plangrunnlag:

- Plantype: reguleringsplan ID2013002
- Planføremål: Fritidsbustader – felt H8
- Utnyttingsgrad: 120 m<sup>2</sup> (§ 3.1.2)

Tiltaket er i strid med utnyttingsgrad på 120 m<sup>2</sup> og treng dispensasjon frå føresegn til reguleringsplanen § 3.1.2.

#### Dispensasjon

Søkjær si grunngeving i opphaveleg søknad: "*«I forbindelse med planlagt oppføring av garasje/bod 7 /G9 i Kjekse, søkes det med dette om dispensasjon fra bestemmelsene for Kjekse. Regulerings-bestemmelsene seier følgende for vår tomt: maks BYA. 120m<sup>2</sup>. Tomten er bebygd 125m<sup>2</sup> BYA. Vår planlagte garasje/bod får følgende målsetting:*  
- 24m<sup>2</sup> - Høgde 3m - 2,5m - Lengde 6m - Bredde 4m - Taket blir et pulttak på 10 grader.

*Vi kan ikkje se at dette er en ulempe for noen da bygget vil komme bak en fiellvegg/natursteinmur. Det er også gitt dispensasjon til lignende tiltak i Kjekse tidligere. Vi har også 2 stk. P - plass (36m<sup>2</sup>). Vi håper at kommunen ser positivt på dispensasjon søknaden da vi har et*

*veldig behov for og lagre ting inne vinterstid som sykler, ved og div andre ting som man ikkje kan ta med inn i boligen.»*

### **Nabovarsling**

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med reglane i pbl § 21-3. Det er ikkje registrert merknadar i saka.

### **Uttale frå sektormyndigheiter**

Saka har ikkje vore på høyring då det blir gjeve avslag.

### **Vurdering av dispensasjon i opphaveleg vedtak**

Etter pbl § 19-2 (2) skal ikkje dispensasjon bli gitt:

- Dersom omsyna bak regelen det blir dispensert frå eller omsyna i lova sin føremålsparagraf blir vesentleg sett til side
- Fordelane ved å gi dispensasjon må vera klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Begge desse vilkåra må vera oppfylte for at kommunen kan gi dispensasjon.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt: Omsynet bak føresegna om utnyttingsgrad er saman med føresegn om takhøgde, takvinkel og byggegrense mot sjø laga for å skapa ei harmonisk og heilskapleg utforming av hyttefeltet. Utnyttingsgrad er avgrensa for å gje eit ope preg til beste for alle brukarane av hyttene og sjøen, og at dei ikkje blir eit dominerande element i terrenget. Det er tydeleg eit bevist val på storleik då det er ulik storleik på dei ulike felta i reguleringsplanen, og der dei som er nærast sjøen/friluftsområdet er mindre enn dei som ligg bak (H9 og H10). Den omsøkte hytta er ny og reguleringsføresegnene er kjent både ved kjøp, og ved val av hytte type/storleik. Dei fekk allereie ved oppføring dispensasjon frå føresegna om storleik, høgde og takvinkel.

Dispensasjon vil gje svært uheldig presedens for etterleving av føresegnene i planen. Det er ei stor hytte (BRA 206 m<sup>2</sup>) nærast sjøen. Sjølv om boden er tilbaketrekt mot veggen vil ho medverka til eit meir fortetta og dominerande uttrykk for området. Søkjar visar til andre hytter i området som har fått dispensasjon. Den mest relevante å samanlikna med ligg i feltet bakom der regulert storleik er større, den er lengre vekk frå sjø og garasje er mindre dominerande plassert. Sjølv om ein skal ha lik handsaming av like saker er det ikkje slik at ein dispensasjon automatisk «endrar» reguleringsføresegnene for alle seinare saker. I denne saka er det både grad av overskriding og plassering som gjer det ulikt. Dispensasjon i denne saka vil ytterlegare tøyse grensene for dispensasjon då grad av overskriding inkludert parkering er på 54 %.

Ut frå dette vurderer kommunen at omsynet bak føresegna vert sett vesentleg til side, og at ein dispensasjon vill gje svært uheldig presedensverknad i høve vidare forvaltning av reguleringsplanen.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt: I denne saka er det mest personlege føremoner med praktisk bruk av fritidsbustaden. For samfunnet og dei andre i feltet vil det vera ein føremon at utstyr kan lagrast tørt innomhus i staden for å stå ute slik at ting varer lengre. Lagring av utstyr ute gjev også eit meir uryddig tun. Ulempene med dispensasjon er at ein får ein meir dominerande og fortetta eigedom nærast sjøen, og ein uheldig presedensverknad.

### **Samla vurdering**

Med bakgrunn i utgreiinga over har Sveio kommune kome fram til at det ikkje er juridisk grunnlag for å gje dispensasjon då omsynet bak føresegna blir sett vesentleg til side, og at søknaden ikkje blir godkjent.

### **Handsaming av klage**

### **Søkjar sin klage:**

*"Me klager med dette på vedtaket om å få satt opp garasje/ bod på gnr.7 bnr. 69, Kjeksevegen 54. Kommunen skriv at ved å få satt opp bygget vil det bli ytterlegare overskriding av BYA og at boda vil*

*gjere eit meir fortetta og dominerande uttrykk for området. Kommunen meiner også at ein dispensasjon vil gje uheldig presedens for etterleving av føresegnene i planen.*

*Vi meiner at boda/ garasjen ikkje vil gje eit meir fortetta og dominerande uttrykk for hyttefeltet, då det allereie er satt opp ein høg natursteinsmur/ fjell i bakkant av det evt bygget. Bygget vil verken vise frå sjø eller i bakkant opp mot andre hytter og vegen der. At hytta ligg i fremste rekke og nærast sjø og at bygget vil komme bak hytta, vil ikkje vera verken dominerande eller til ulempe for nokon slik vi kan sjå det. Då det også tidlegare er gjeve dispensasjonar for liknande tiltak i Kjekse der også andre har overstige BYA omtrent like mykje i prosent, kan vi heller ikkje sjå at dette vil vera noko meir dominerande enn andre tiltak det er gjeve dispensasjon for. I første rekke til sjø på gards nr 7og bruks nr 67 er det også gitt løyve til garasje og pumpestasjon, som er mykje meir dominerande enn vårt tiltak som blir skjult bak hytta og vil gå i eitt med omgivnadane.*

*Det er også ingen merknader frå naboar i saka noko som vi meiner bør vera ein stor fordel for oss for å få lov til å byggje.*

*I dei fleste byggetiltaka på Kjekse har kommunen tidlegare gjeve dispensasjonar då det meste som er bygd der ikkje har følgd reguleringsplanar. Kommunen har våre positive til dispensasjonar på Kjekse. Vi viser også til ønske om forhandskonferanse med saksbehandlar der vi ville luften om planen. Vi fekk beskjed om at det ikkje var nødvendig, så med eit slikt svar rekna vi med at kommunen ville vera positive til søknaden. Sveio kommune skal vera ein JA kommune og vi meiner at det klart vil vera meir fordelar en ulemper og syns kommunen har vært særstrenge då dei har avslått dispensasjons søknaden. Vi ber derfor om at HTN kjem og ser på saka i Kjekse og ber om at vedtaket vert omgjort."*

### **Vurdering av klage**

Klagen tar opp mye av det samme som var i opphøvelig søknad om dispensasjon, og/eller det som vart vurdert i samband med vedtak om avslag. Administrasjonen ser ikkje at det er vesentleg ny informasjon som endrar vurderinga. Det er framleis uheldig å ytterlegare tøyse grensene for utnyttingsgrad til over 50%, sjølv om plassering av bod er bort frå sjø. Ei eventuell endring av reguleringsplanen bør komme som ei reguleringsendring, og ikkje som konsekvens av ein skilde dispensasjonar som nyttast som presedens i vidare sakshandsaming. Saka gjeld også ein relativt ny plan med ei ny hytte kor regelverket har vore kjent i planlegginga. Ein ser ikkje at momenta som tas opp i klagen endrar vurderinga som blei gjort vedtak om avslag og opprettheld den vurderinga.

### **Konsekvensar**

Vurdering etter naturmangfaldlova : Tiltaket vil bli plassert på areal som i hovudsak er opparbeidd/har vore bygd på. Det er derfor ikkje nødvendig å gjera vurderingar etter §§ 8-12. Vurdering av økonomi og beredskap: Tiltaket påverkar ikkje kommunen sin økonomi, eller beredskapssituasjonen.

### **Rådmannen sin konklusjon**

Klagen blir ikkje tatt til følge, og det blir ikkje gitt dispensasjon frå utbyggingsgrad.

### **Aktuelle lovar, forskrifter, avtalar m.m.**

- Plan og bygningslova (pbl)
- Forvaltningslova (fvl)

**Vedlegg:**

IMG\_20231003\_0001

Vedtak om avslag - Søknad om dispensasjon - garasje/bod - gnr. 7 bnr. 69 - Kjeksevegen 54

Disp søknad Sveio kommune 2023