



Geir Helge Vandaskog

Dato: 31.08.2023

Austre Kringsjå 3C

Dokumentnummer: 23/970-3

5550 SVEIO

Dykkar referanse:

Saksbehandlar: Arne Berg

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

Tiltak:	Søknad om tiltak - garasje/bod	
Byggestad:	7/69	Kjeksevegen 54
Tiltakshavar:	Geir Helge Vandaskog	
Ansvarleg søkar:		

Vedtak

Dispensasjon frå utnyttingsgrad er ikkje godkjent. Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2.

Sakshandsamingsgebyr skal betalast.

Saksopplysningar – Kva søknaden gjeld

Søknaden gjeld oppføring av bod på 24 m² til fritidsbustad i Kjekse omfatta av reguleringsplan 2013002. Den aktuelle tomte er 682 m².

Løyve til fritidsbustaden på tomte blei gitt 18.03.20, inkludert dispensasjon frå møne- og gesimshøgde, takvinkel og utnyttingsgrad. Maksimal utnyttingsgrad på tomte er 120 m², jf. § 3.1.2 i føresegner til reguleringsplanen. Hytta isolert er 125 m² og 4 % større enn tillaten utnytting, og tek ein med to parkeringsplassar på 36 m² i BYA er utnyttinga 34 % over føresegna. Hytta har 5 soverom og eit BRA på 206 m².

Søknad om ytterlegare overskriding av BYA med ein bod på 24 m² 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 felte. På felt H7 og H8 har dei to andre godkjente hyttene BYA 120 m² som er i tråd med reguleringsplanen om ein ser bort frå P-arealet. På felt H9 er BYA 140 m², og dei to hyttene har høvesvis 115 og 140 m² BYA pluss P-areal. Den siste har seinare fått dispensasjon frå BYA med auke på 50 m² 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.

- Tiltaket er i strid med utnyttingsgrad på 120 m² i føresegn til reguleringsplanen § 3.1.2.
- Søkar si grunngeving:

«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. 120m2. Tomten er bebygd 125m2 BYA. Vår planlagte garasje/bod får følgende målsetting:

- 24m² - 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 (36m²). 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.»

Lovgrunnlag

- Plan- og bygningslova

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan
- Planføremål: Fritidsbustader – felt H8
- Utnyttingsgrad: 120 m²

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

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 m²) nærast sjøen. Sjølv om boden er tilbaketrekt mot vegen 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 tøyne 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.

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.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Sveio kommune sitt gebyrregulativ: Det er lagt inn 25 % rabatt fordi handsamingsfristen er overskriden med mindre enn 1 veke.

Dispensasjon utan høyring 25 %	5 719
Kommunekart og byggesaksklient 25 %	210
Totalt gebyr å betale	5 929

Faktura blir sendt til tiltakshavar.

Merknader

Er ikkje tiltaket sett i gang seinast 3 år etter at dispensasjonen er gitt, fell dispensasjonen bort, jf. pbl § 21-9.

Du kan klaga på vedtaket

Som part i saka har du rett til å klaga på vedtaket innan tre veker at du fekk dette brevet. Du finn meir informasjon om klageretten på siste side.

Eining for plan, eigedom, byggesak og landbruk har behandla saka, jf. kommuneloven 13-1, sjette ledd. Det er eit administrativt vedtak, gjort etter gjeldande delegeringsreglement, vedtaksnr. 221/23.

Med helsing

Bjarne Hetlesæter
leiar – plan, eigedom, byggesak og landbruk

Arne Berg

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottakar:

Geir Helge Vandaskog

Austre Kringsjå 3C

5550

SVEIO

Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

Klagefrist	Klagefristen er tre veker frå den dagen du fekk dette brevet. Det er nok at klagen er sendt på e-post eller postlagd før fristen går ut. Dersom du klager så seint at det kan vera uklart for oss om du har klaga i rett tid, bør du opplysa om datoen for når du fekk brevet. Dersom du klager for seint, kan me sjå bort frå klagen. Du kan søka om å få lengre klagefrist. Du må i så fall grunngi søknaden.
Innhald i klagen	Du må opplysa om kva vedtak du klagar på, grunnen til at du klagar, kva endringar du ønsker, og eventuelt andre opplysningar som kan ha noko å seia for vår vurdering av klagen. Klagen må vera underskriven.
Kven sender du klagen til?	Klagen sender du på e-post til postmottak@sveio.kommune.no eller i brev til Sveio kommune, Plan og næring, Postboks 40, 5559 SVEIO. Dersom vedtaket vårt ikkje vert endra som følge av klagen, sender me klagen til klageinstansen for endeleg vedtak.
Klageinstans	Statsforvaltaren er klageinstans i nokon saker, og kommunen sitt formannskap eller klageutval i andre saker. Dersom saken går til ein klageinstans, vil du få konkret beskjed om kva instans det er.
Rett til å sjå dokumenta og til å krevja rettleiing	Med nokon unntak har du rett til å sjå dokumenta i saken. Reglane om dette finn du i §§ 18 og 19 i forvaltningsloven. Har du behov for rettleiing, ta kontakt med oss, så vil vi gi nærmare rettleiing om retten til å klaga, om framgangsmåten og om saksgangen elles.
Kostnadene med klagesaka	Dersom vedtaket blir endra til din fordel, kan du ha krav på å få dekkja større kostnadar som har vore nødvendige for å få endra vedtaket, f.eks. til advokathjelp. Dersom det trengst, vil klageinstansen orientera deg om retten til å krevja å få dekket saksomkostningar. Eventuelt krav om dekning av saksomkostningar må fremmast innan tre veker etter at det nye vedtaket blei gjort kjent for deg.
Klage til Sivilombudsmannen	Dersom du meiner at du er urettferdig behandla av den offentlege forvaltninga, kan du senda inn ein klage til Sivilombudsmannen. Sivilombudsmannen kan ikkje endra vedtaket, men kan gi sin vurdering av korleis den offentlege forvaltninga har behandla saken, og om det er gjort feil eller noko er forsømt. Dette gjeld ikkje i saker som er avgjort av Kongen i statsråd (regjeringa). Då kan du ikkje seinare få saka di inn for Sivilombudsmannen.