

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Ove M. Hansen

Arkiv: GNR 114/322

Arkivsaksnr.: 11/1578

Sign:

Dato:

Utvalg:

Hovedutvalg teknisk

16.08.2011

Hovedutvalg teknisk

06.10.2011

KLAGEBEHANDLING - GNR/BNR. 114/322, BJØRKEVEGEN, NORDRE EIKE. NYBYGG ENEBOLIG

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk viser til vedtak i sak 733/11 som opprettholdes.

Saken oversendes Fylkesmannen

PÅKLAGING AV VEDTAK - SAK 733/11 VEDR. OPPFØRING AV ENEBOLIG GNR. 114, BNR. 322 – NORDRE EIKE.

SAKSFRAMSTILLING

Byggesaken har tidligere vært behandlet i i sak 733/11 hvor følgende vedtak ble fattet:

I medhold av gitt delegasjonsmyndighet avslår teknisk sjef oppføring av enebolig. Søknaden er i strid med planbestemmelsenes §§ 2, 4 som omfatter utnyttelsesgrad, takvinkel og takform. Deler av boligen bryter også planens byggelinje mot veg. Det søkes også om fritak (dispensasjon) for opparbeidelse av regulert veg mrk. D i plankartet. Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-4 og 18-1. Teknisk sjef finner på grunnlag av en konkret vurdering ikke å kunne dispensere i dette tilfellet, jfr. samme lovs § 19-2.

Vedtaket er påklagd av ansvarlig søker i brev datert 13.09.2011. På grunn av sen postgang er påklagingen vurdert til å ligge innenfor rammen av forvaltningslovens bestemmelser.

Klagen går i korthet ut på følgende:

1. Det påpekes at planbestemmelsene er 31 år gamle, og sist revidert for 19 år siden. Planbestemmelsene er dermed etter ansvarlig søkers oppfatning utdatert i henhold til gjeldende normer om fortetting og utnyttelsesgrad. Det påpekes også at Karmøy kommune i de senere år ønsker en generell fortetting av boligområdene. Videre bemerkes det at de fleste planbestemmelsene i kommunen opererer med en utnyttelsegrad på 25%, i tillegg kommer garasje på 35 m² som ikke medregnes i utnyttelsegraden. For øvrig vises det til planbestemmelsenes § 2 B der utnyttelsegraden er vist til 25%, og garasje på 35 kvm tillegg. Det vises også til at kommunen tidligere har gitt dispensasjon fra de samme planbestemmelsen (jfr.vedlegg A).
2. Det vises til at boligen er prosjektert med flatt tak, da man ønsker en modernistisk bolig, inspirert av funksjonalismen. Det påpekes at de horisontale linjene følger lengdekurvene på tomten noe som gjør at bygningsvolumet ligger godt i terrenget. Et annet moment som vektlegges er at volum, materialvalg og fargesammensetting harmonerer med bebyggelsen rundt, noe som gjør at boligen ikke oppfattes som et fremmedelement, til tross for ulik takvinkel. Etter en konkret vurdering vil tiltaket etter ansvarlig søkers oppfatning ikke framstå som sjenanse for naboeiendommene.
3. Opprinnelig tiltak endres slik at tiltaket ikke bryter byggelinjen.
4. Karmøy kommune stiller krav til at Bjørkevegen oppgraderes slik at den blir i samsvar med vedtatt reguleringsplan. I tillegg kreves oppgradering av en rekke tiltak slik som

overvannsledning til sjø, brannkummer, lyktestolper og ny asfaltering – jfr. krav som vil bli stilt i teknisk plan. Ansvarlig søker påpeker at disse kravene vil forårsake uforholdsmessige store utgifter for en utbygger og er neppe praktisk mulig å gjennomføre.

Ansvarlig søker viser til at omsøkte kun omfatter en enebolig, og at verken trafikkmønster eller tekniske anlegg vil bli nevneverdig endret.

Klagen vedlegges.

Teknisk sjefs vurdering og anbefaling:

Søknaden gjelder oppføring av frittliggende enebolig.

Det framgår av søknadsskjema og tegningsmaterieell at tiltaket ønskes oppført med en takvinkel og takform som bryter med planens bestemmelser. Utnyttelsesgraden er også overskredet, og regulert veg i sør "Bjørkevegen" er ikke opparbeidet i henhold til stadfestet plan.

Teknisk sjef viser til reguleringsplan Hest – plan 512 som er stadfestet 30.05 1980. Planen er juridisk bindende og planbestemmelsene er dermed fortsatt gjeldende. Det framgår av reguleringsbestemmelsenes § 2 at utnyttelsesgraden er satt til $U = 0,15$. I klagen vises det til § 2B som er vist med en utnyttelsesgrad på $U = 25$. Disse bestemmelsene er gjeldende for konsentrert bebyggelse og kan ikke sammenlignes med utnyttelsesgraden til frittliggende eneboliger. Det vises også til at det er gitt tilsvarende dispensasjoner innenfor planens område. Etter teknisk sjefs vurdering kan en ikke se at det er gitt dispensasjoner til flatt tak innenfor planens område. I reguleringsbestemmelsenes § 4 framgår det klart at bebyggelsen skal ha sadeltak eller valmtak mellom 15 og 30 grader. Dispensasjonen som er gitt omfatter kun takvinkel ikke takform.

Ansvarlig søker påpeker også at opparbeidelse av regulert vegsystem ikke er gjennomførbart for ett enkelt boligprosjekt.

Selv om Hovedutvalg teknisk tidligere har gitt dispensasjon fra krav til opparbeidelse av regulert veg, anses ikke det som særlig grunn for å gi dispensasjon fra vegopparbeidelse i dette tilfelle.

Teknisk sjef viser til at området er regulert til byggeområde for frittliggende boligbebyggelse som kan gi fordeling av kostnader på flere eiendommer. Viser i den forbindelse til ledige tomter i nord som i følge vedtatt plan skal nytte Veg E og Bjørkevegen.

Tillater en dispensasjon fra pbl § 18-1, vil det skape uheldige presedensvirkninger, noe som vil kunne medføre at de hensyn som reguleringsplanen og plan- og bygningsloven skal ivareta blir skadelidende og tilsidesatt.

Det foreligger også uttalelse fra driftssjefen hvor det sies:

"Driftsavdelingens uttalelse som kommunal vegmyndighet for ivaretagelse av trafikkareal og trafiksikkerhet blir ivaretatt. Det søkes om bolig i regulert område. Adkomstvegen Bjørkevegen er ikke opparbeidet i samsvar med reguleringsplan fram til og langs tomt hvor den har sin adkomst, jfr. plan- og bygningslovens § 18-1.

Driftsavdelingen fraråder tillatelse".

Dispensasjon må vurderes i hvert enkelt tilfelle og loven setter som forutsetning for å gi dispensasjon at en del vilkår må være oppfylt.

Det framgår av lovverket at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelser, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Dette begrepet er ikke nærmere definert, og dispensasjonsmyndighetene må derfor i det enkelte tilfelle vurdere konkret om fordelene ved å gi dispensasjon vil være større enn ulempene etter en samlet vurdering. For å komme fram til om det foreligger slike grunner, må de hensyn som anføres i søknaden om dispensasjon veies opp mot de samfunnsmessige hensyn PBL-systemet skal ivareta. Bare dersom det foreligger en overvekt av hensyn som taler for dispensasjon vil lovens krav være oppfylt, og det er da adgang til å gi dispensasjon.

Området er regulert til boligbebyggelse i stadfestet reguleringsplan Hest, jf pbl § 12-4.

Regulert vegsystem er ikke opparbeidet i henhold til godkjent plan.

For oppføring av nybygg viser teknisk sjef til Plan- og bygningsloven (pbl) § 18-1 hvor det står følgende:

”I regulert strøk kan grunn bare bebygges eller eksisterende bebyggelse utvides vesentlig eller gis en vesentlig endret bruk, eller eiendom opprettes eller endres, dersom:

a) offentlig veg er opparbeidet og godkjent så langt det er vist i planen, frem til og langs den side av tomte hvor den har sin adkomst. Med veg forstås kjørebane med fortau og snuplasser, busslomme, gangveg, sykkelsti, turveg, gatetun og offentlig plass. ---- ”

Ved befaring av tomten, og etter en helhetsvurdering, er teknisk sjef av den oppfatning at det i dette tilfellet ikke vil være riktig å dispensere fra nevnte bestemmelser, jfr. § 12-4 og 18-1 i plan- og bygningsloven. Etter en totalvurdering er teknisk sjef kommet fram til at byggetillatelsen er betinget av så mange dispensasjoner i henhold til gjeldende planer og bestemmelser at den må avslås. Omsøkte tiltak er ikke i samsvar med planbestemmelsenes §§ 2 og 4 , og regulert veg er ikke opparbeidet i henhold til stadfestet plan.

Teknisk sjef vil foreslå at tidligere vedtak opprettholdes, idet en ikke kan se at klagen har tilført nye momenter i saken som er av en slik karakter at vedtaket bør endres.