



Dato: 14.08.2020

Vår arkivsakID: 20/24048

Deres referanse:

Saksbehandler: Ingvill Granodd

Hellvik Hus Karmøy AS
Bleikmyrvegen 46

4276 VEAVÅGEN

Avslag - Nybygg tomannsbolig - gnr. 5 bnr. 664 - Vea

Adresse	Gardsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Vea	5	664		
Ansvarlig søker Hellvik Hus Karmøy AS Bleikmyrvegen 46 4276 VEAVÅGEN	Tiltakshaver Merethe Tangjerd Skarvedne 68 4276 VEAVÅGEN			
Delegert saksnummer: 107/20				
Type tiltak/ bygning Nybygg tomannsbolig				

Vedtak

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 19-2 og 12-4 avslås søknaden.

Søknaden gjelder oppføring av en tomannsbolig.

Tiltaket er en annen boligtype enn regulert og overskrider utnyttelsen i reguleringsplanen. Oppføring av tomannsbolig i nylig regulert og stort sett ubebygd felt for eneboliger vil medføre presedens for hele feltet. Lekeplasstørrelse og manglende fortau langs kommunal veg vil være dimensjonert på feil forutsetninger, dersom feltet får dobbelt antall boenheter. Dersom en ønsker fortetting og andre boligtyper på feltet, så må dette behandles gjennom en planendring, jfr. plan- og bygningsloven § 12-1.

Opplysninger om byggesaken**Arealplan**

Regulering : R2079 – Slettavika
Formål : Enebolig
Grad av utnyttelse : 40 %
Gesimshøyde : 8,5 m

Tekniske anlegg

Utslipp : Sævikevik
Overvann : Overvannssystem
Atkomst : Kommunal veg

I søknad:

Tomannsbolig m/garasje

Bebygd grunnflate : 195 m²
Ant. etasjer : 2

Takform/vinkel : Flatt tak
Gesimshøyde : 4,9 m
Grad av utnyttelse : 46 %

Avstand

Nabogrense : 3,5 m mot nord og 1 m mot øst
Kotehøyde : Topp kjellergulv: 19,6 moh

Tiltakets konsekvenser for naturmangfoldet og miljømessige konsekvenser

Tiltaket plasseres på areal som har vært til dels opparbeidet. Tiltaket vil ikke berøre særlige naturinteresser. Det vurderes at tiltaket ikke vil medføre negative miljømessige konsekvenser. Forholdet er avklart i plan.

Dispensasjoner

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Det følger av pbl. § 19-2 at «kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov.» Det følger videre av pbl. §19-2 at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensyn i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

«Mor og datter ønsker å bygge generasjonsbolig der de kan disponere hver sin etasje. Da boenhetene er omtrent like i størrelse defineres dette som tomannsbolig som er avhengig av dispensasjon fra vedtekter i reguleringsplan for 2079 Slettavika som tillater frittliggende eneboliger. Boligen fremstår som en vanlig enebolig med felles inngang og dobbel garasje, og grenser mot lekeparks, veg og isolasjonsbelte. Den ligger fritt og ikke dominerende i forhold til bebyggelsen for øvrig. Selv om dette er tomannsbolig vil bruken ikke være mer enn en vanlig enebolig. Stor fordel at mor og datter kan bygge denne «generasjonsboligen» som tomannsbolig. Tomta er forholdsvis liten og derved blir det begrenset byggeareal. Men tomta grenser i tillegg til offentlig veg, til grøntareal og isolasjonsbelte slik at bebygd areal på tomta ikke vil virke tett og dominerende i forhold til bebyggelsen for øvrig.

Intensjon med planen ses godt i varetatt.»

Kommunens begrunnelse for **ikke** å gi dispensasjon fra regulert boligtype:

Hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt:

Hensyn bak bestemmelser om boligtype er å begrense størrelsen på et prosjekt av hensyn til belastningen på omgivelsene.

Boligtype bestemmer hvor mange boenheter området skal dimensjoneres for. Behov for fortau blir bestemt etter antall boenheter.

Slettavikvegen, fra fortauet slutter ved Veia Sjøarveg, betjener 57 boligeiendommer, hvorav 7 er ubebygde. Grensen for å kreve fortau går ved 50 enheter. Det betyr at en ekstra enhet på omsøkte eiendom krever fortau. Utbyggingsplaner sør for denne eiendommen har fått beskjed om at det vil bli stilt krav om fortau langs Slettavikvegen.

Slettavikvegen er dessuten en viktig gangforbindelse for barn som skal til idrettshallen, og for barn som skal fra Veia sør til skolen. Vegen vil bli enda viktigere skoleveg når den nye skolen ved Fiskerimuseet blir realisert. Det er derfor ikke forsvarlig å øke trafikkbelastningen på vegen før det er etablert fortau.

Dette eneboligfeltet er relativt nylig regulert, og vurderingene som ligger til grunn for planen er ikke gamle eller utdaterte. En ny plan gir naboer og omgivelser opplysninger om hvilken belastning infrastrukturen i området skal belastes med. Det er ikke påregnelig at boligtyper og tetthet skal endres uten at dette blir behandlet gjennom ny planbehandling. En nylig vedtatt reguleringsplan skal gi omgivelsene forutsigbarhet. Det skal svært mye til for å fravike bestemmelser som nettopp er vedtatt gjennom en omfattende prosess.

Feltet består av 6 eiendommer og én er bebygd med en enebolig m/sekundærleilighet. Én mindre sekundærleilighet tillates i eneboliger, jfr. innarbeidet praksis i kommunen. Det er også gitt tillatelse til

ytterligere én enebolig. Det er altså fire ubebygde eiendommer, og dermed mulighet for fire tomannsboliger, dersom dispensasjoner innvilges. Fire nye boenheter på en veg som allereie har sprengt kapasitet kan ikke forsvares ut fra trafiksikkerhetshensyn.

Tiltakshaver argumenterer med at boligen vil fungere som en enebolig, fordi det er mor og datter som skal ha hver sin leilighet. Kommunen kan ikke ta stilling til søknaden ut fra forhold ved beboerne på et gitt tidspunkt. Dette er en fritt omsettelig eiendom, som kan seksjoneres og selges til to familier. Det er firroms-leiligheter, som er store nok til familieboliger. Tomannsboligen vil derfor medføre en belastning tilsvarende en ekstra familiebolig.

En tillatelse til en annen boligtype vil medføre presedens for de resterende eiendommene på feltet og for andre eneboligfelt i kommunen.

Kommunen vurderer at belastningen på vegen vil bli for stor og at hensynet bak bestemmelsen blir satt vesentlig til side og dispensasjon kan derfor ikke gis.

Kommunens begrunnelse for **ikke** å gi dispensasjon fra regulert utnyttelse:

Hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt:

Hensyn bak bestemmelser om utnyttelsesgrad er i hovedsak å begrense størrelsen på et prosjekt av hensyn til belastningen på omgivelsene, samt ivareta gode uteoppholdsareal på tomte.

Dette eneboligfeltet er relativt nylig regulert, og vurderingene som ligger til grunn for planen er ikke gamle eller utdaterte. En ny plan gir naboer og omgivelser opplysninger om forventet tetthet i området. En nylig vedtatt reguleringsplan skal gi omgivelsene forutsigbarhet. Det skal svært mye til for å fravike bestemmelser som nettopp er vedtatt gjennom en omfattende prosess. Regulert tetthet er dessutan ganske høy (40 %) og burde være tilstrekkelig i et eneboligområde.

Feltet består av 6 eiendommer og én er bebygd med en enebolig m/sekundærleilighet. Én mindre sekundærleilighet tillates i eneboliger, jfr. innarbeidet praksis i kommunen. Det er også gitt tillatelse til ytterligere én enebolig. Det er altså fire ubebygde eiendommer, og dermed mulighet for en totalt større tetthet for feltet som helhet, dersom dispensasjoner innvilges.

Tomten er nordvendt og har dermed ikke rikelig med gode uteoppholdsarealer. Ved en overskridelse av utnyttelsen, og at eiendommen samtidig skal deles på to, betyr det at det blir minimalt med gode uteoppholdsarealer.

En tillatelse til større tetthet vil medføre presedens for de resterende eiendommene på feltet. En anser at regulert utnyttelse for feltet er høy nok.

På denne bakgrunn mener kommunen at hensynet bak bestemmelsen er satt til side og dispensasjon kan derfor ikke gis.

Kommunen mener at vilkårene for dispensasjonen ikke er oppfylt, jf. pbl. § 19-2, og det gis derfor ikke dispensasjon.

Visuelle kvaliteter

Lovfestede estetiske krav er ivaretatt.

Varighet og klageadgang

Tillatelsen gjelder i tre år

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken. Ønskes tiltaket endret, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen må være godkjent før den gjennomføres. En evt. endringstillatelse påvirker ikke 3 års-fristen.

Klagefristen er tre uker

Tillatelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av parter i saken. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Det er Sektor areal og byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven §23.4.
Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegasjonsreglement.

Med hilsen

Ingvill Granodd
ingeniør

Runar Lunde
areal- og byggesakssjef

Dokumentet er sendt uten underskrift. Det er godkjent i samsvar med interne rutiner.

Merethe Tangjerd

Skarvedne 68

4276

VEAVÅGEN

Vedlegg:

TANGJERD SITUASJONSKART UTEOPPHOLDSAREAL

Klagerett

Søknaden din er avgjort etter fullmakt, og du kan klage på kommunen sitt vedtak. Klage må sendes innen tre veker etter at du har mottatt dette brevet.

Eventuell klage sender du på e-post eller i brev til Karmøy kommune.

Klagerett	Du har rett til å klage på vedtaket (forvaltningsloven §27 3. ledd).
Klageinstans	I de fleste sakene er det Fylkesmannen som er klageinstans. I noen saker er det formannskapet eller kommunestyret som er klageinstans.
Hvem kan du klage til?	Klagen sender du til Karmøy kommune. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
Klagefrist	Klagefristen er tre uker fra den dagen du fikk dette brevet. Det er nok at klagen er 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. <i>Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen.</i> 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.
Utsettelse av gjennomføringen av vedtaket	Selv om du har klagerett, f.eks. på en tillatelse, kan dette vanligvis settes i verk med det samme. Du kan søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort.
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. Ta i tilfelle kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers.
Kostnadene med klagesaken	Det er mulig å levere krav om å få dekket ekstra kostnader i forbindelse med klagesaken, for eksempel til advokathjelp. 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. Hvis det er trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekking 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 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. Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen.