



Sakshandsamar: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
105/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	13.10.2020

Vedtak i klagesak - Nybygg tomannsbolig - gnr. 5 bnr. 664 - Vea

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 107/20.

Saken oversendes Fylkesmannen i Rogaland for klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 13.10.2020:

Behandling:

Forslag i sak 105/20, foreslått av Robin Hult, Arbeiderpartiet

Hovedutvalg teknisk og miljø gir dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 12-4 jfr. § 19-2 slik at det kan bygges tomannsbolig. Det anses som en fordel å ha fortetting og i andre deler av kommunen forlanger Fylkesmannen fortetting. Utnyttelsesgrad fra 40% til 46% er ikke problematisk.

Hults (Ap) forslag vedtatt med 5 stemmer mot 3 stemmer (Krf 1, Sp 1 - MDG 1) for innstillingen.

HTM- 105/20 Vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø gir dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 12-4 jfr. § 19-2 slik at det kan bygges tomannsbolig. Det anses som en fordel å ha fortetting og i andre deler av kommunen forlanger Fylkesmannen fortetting. Utnyttelsesgrad fra 40% til 46% er ikke problematisk.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 107/20 ble det gitt avslag på søknad om oppføring av tomannsbolig. Avslaget ble hjemlet i plan- og bygningsloven § 12-4, vedrørende regulert boligtype og regulert utnyttelse.

Klagen

I klagen fremkommer i hovedsak følgende:

- « Under planlegging av dette prosjektet kontaktet vi saksbehandler for å få belyst noen spørsmål som var viktig når en skulle planlegge boligen. Vi anså det ville være behov for dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser hvis tiltakshaver skulle realisere sine planer: 2 boenheter, byggehøyde, utnyttelsesgrad. Vi fikk svar på e-post 25.06.2019. Her kommenteres kun et av de forholdene vi spurte om, - byggehøyde. I den videre planleggingen ble derfor byggehøyde tilpasset reguleringsplanen. De andre forholdene (2 boenheter/2mannsbolig og utnyttelsesgrad) kommenteres ikke i svar og vi anså dermed det som mulig å få dispensasjon i og med at tomten kun grenser til annen boligtomt på en side og har grønt område på to sider. Ingen andre tomter på feltet har tilsvarende beliggenhet, dette er spesielt for denne tomten og derved særlig grunn.»
- «Det nevnes at kommunen tillater sekundærbolig i tillegg på eneboligtomt. Vi antar at en sekundærbolig også kan bebos av barnefamilier med bil. Trafikkbelastning kan neppe være særlig større med tomannsbolig enn bolig med sekundærbolig. Det argumenteres med «sprengt» trafikkbelastning på adkomstveg. Fra området er det flere veier som benyttes for gående og syklende, for eksempel til barnehagen og idrettshallen. Trafikkbelastning på veien oppleves ikke som overbelastet og mener at det når her er flere adkomstveier det må kunne hensyntas i vurdering av dispensasjon.»
- «Når det gjelder overskridelse av utnyttelsesgrad bidrar krav om 4 parkeringsplasser for tomannsbolig i stor grad til dette. Boligen i seg selv er i liten grad over BYA 40%. Hvis boligen omdefineres til enebolig er boligen i prinsippet i tråd med reguleringsplan. «
- «Denne tomten kan ikke sammenlignes med de andre tomtene på grunn av beliggenhet med tilgrensende grøntarealer og flere alternative gang- og sykkelveier som adkomst. Derfor vil det å gi dispensasjon ikke medføre presedens for de resterende tomtene. Da fremstår det som «regelrytteri» for å følge lovens bokstav uten å vurdere rimelig skjønn slik at mor og datter kan bygge en felles bolig.»

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Vurdering

Oppføring av tomannsbolig er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 første ledd bokstav a).

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan nr. 2079 – Slettavika, Veavågen, 5/162 – godkjent 07.03.2016.

I klagen vises det til at det i forbindelse med prosjekteringen ble ansett som mulig å få dispensasjon i og med at tomten kun grenser til annen boligtomt på en side og har grønt område på to sider, samt at ingen andre tomter på feltet har tilsvarende beliggenhet, dette er spesielt for denne tomten og derved særlig grunn.

Omsøkte tomannsbolig er avhengig av dispensasjon fra planbestemmelsene §§ 2 og 3, vedrørende boligtype og utnyttelsesgrad.

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.

Det må først vurderes om hensyn bak bestemmelse om boligtype blir vesentlig tilsidesatt.

I planbestemmelsene § 2 fremkommer det følgende:

«I området skal det oppføres frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg.»

Hensyn bak bestemmelsen er i hovedsak å begrense størrelsen på et prosjekt av hensyn til belastningen på omgivelsene. Boligtype bestemmer hvor mange boenheter planområdet skal dimensjoneres for. Behov for fortau blir bestemt etter antall boenheter.

Kommunen kan ikke se at det er noen særlig grunn til at akkurat denne tomten skal avvike fra regulert boligtype. Reguleringsplanen er ny, fra 2016, og vurderingene som ligger til grunn for planen er ikke gamle eller utdaterte. Det er snakk om en relativt liten plan med 6 eiendommer, hvorav én er bebyggt med enebolig m/sekundærleilighet. Det er også gitt tillatelse til ytterligere én enebolig. I planbeskrivelsen kommer det klart frem at det legges opp til eneboliger innenfor planområdet. Det er også vist til i planbeskrivelsen at det ikke er krav om fortau. Dersom det var tillatt oppført tomannsboliger innenfor planområdet, ville det blitt stilt krav om fortau i reguleringsplanen. Det synes dermed som en omgåelse av regelverket å søke dispensasjon for boligtype. Da det er ytterligere 3 ubebygde eiendommer utenom omsøkte innenfor planområdet, vil en dispensasjon føre til presedens.

En ny plan gir naboer og omgivelser opplysninger om hvilken belastning infrastrukturen skal belastes med. Det er ikke påregnelig at boligtyper og tetthet skal endres uten at dette blir behandlet gjennom ny planbehandling, der alle berørte parter får muligheter til å uttale seg. En nylig vedtatt reguleringsplan skal gi omgivelsene forutsigbarhet. Det skal svært mye til for å dispensere fra bestemmelser i en så ny plan.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering anses hensyn bak bestemmelsen det dispenseres fra å bli vesentlig tilsidesatt.

Det må videre vurderes om hensyn bak bestemmelsen om regulert utnyttelse blir vesentlig tilsidesatt.

Hensyn bak bestemmelse om utnyttelsesgrad er i hovedsak å begrense størrelsen på tomten av hensyn til belastning på omgivelser, samt ivareta gode uteoppholdsareal på tomten.

Det vises til foregående dispensasjonsvurdering, der momenter vedrørende at planen er nylig vedtatt også gjør seg gjeldende for denne dispensasjonen.

Regulert tetthet er ganske høy (40%) og burde være tilstrekkelig i et eneboligområde. Tomten er nordvendt, og har dermed ikke rikelig med gode uteoppholdsarealer. Ved en overskridelse av regulert utnyttelse, og at eiendommen skal deles på to, betyr at det blir minimalt med gode uteoppholdsarealer. Klagers anførsel om at krav om 4 parkeringsplasser for tomannsbolig i stor grad bidrar til overskridelse av utnyttelsesgrad anses å være et svakt argument. Dette styrker vel heller kommunens begrunnelse for ikke å tillate tomannsbolig på denne tomten.

Hensyn bak bestemmelse om utnyttelsesgrad anses vesentlig tilsidesatt, og vilkår for dispensasjon i pbl. § 19-2 er ikke oppfylt.

I klagen vises det til at det ikke er forskjell på trafikkbelastning for tomannsbolig og enebolig med sekundærleilighet.

Ved tolkning av hvilke boligtyper som kan tillates innenfor planområder viser kommunen til Grad av

utnytting, som er en veileder for beregnings- og måleregeler, utarbeidet av Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Enebolig med utleiedel/sekundærleilighet er definert på følgende måte:

«Frittliggende bygning som er beregnet på én husstand, men som også inneholder en del som kan benyttes som en selvstendig enhet med alle nødvendige romfunksjoner.»

Tomannsbolig er definert på følgende måte:

«Frittliggende bygning beregnet for to husstander, med to tilnærmet like store og likeverdige boenheter.»

Teknisk sjef sin konklusjon

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som skulle tilsi at vedtak i delegert sak nr. 107/20 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 5 bnr. 664 - Klage på vedtak om avslag

E-post

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

TANGJERD SITUASJONSKART UTEOPPHOLDSAREAL

1_SKJEMA

2__TANGJERD ERKL AVSTAND 5-_20200325121130

4__TANGJERD ERKL AVST 5-160_20200325115213

5_KORR_NABOVARSEL_NABOVARSEL-20200325-1118

6_KORR_KVITTERINGNABOVARSEL_KVITTERING-FOR-NABOVARSEL-20200325-1118

7_KART_SITUASJONSPLAN_TANGJERD OV KART_20200325094408

8_ANKO_AVKJOERSELSPLAN_TANGJERD KART REG_20200325114121

9_TEGN_TEGNINGNYFASADE_TANGJERD FAADE NV_20200325095353

10_TEGN_TEGNINGNYFASADE_TANGJERD FASADE SO_20200325095448

11_TEGN_TEGNINGNYPLAN_TANGJERD PLAN 1 G 2_20200325113953

12_TEGN_TEGNINGNYTTSNITT_TANGJERD SNITT_20200325101952

13_ANKO_ERKLAERINGANSVARRETT_ERKLÆRINGOMANSVARRETT_HELLVIK HUS KARMØY AS

14_KORR_ANNET_RETTIGHET 5-664_20200325112938

17_ANKO_GJENNOMFØRINGSPLAN

18__VEDLEGGSSOPPLYSNINGER

20051272

20071386

TANGJERD AVSTANDSERKLERING 5160

TANGJERD KART FORSTØTNINGSMUR_20200430142538.PDF

TANGJERD MUR SO_NV.PDF

TANGJERD SNITT OG PLAN