



Holon Haugesund AS  
Postboks 426

5501 HAUGESUND

Dato: 15.10.2020

Vår arkivsakID: 20/4362

Deres referanse:

Saksbehandler: Ingvill Granodd

Vedtak om avslag - endringssøknad - sekundærleilighet nr. 2 - gnr. 5 bnr. 161 -  
Skippervegen 1

## AVSLAG PÅ SØKNAD OM ENDRING

etter Plan- og bygningsloven § 20-3

Tillatelsen det søkes om avvik eller endring fra

JP ID:

Dato:

|                                                                  |               |                 |          |             |
|------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------|----------|-------------|
| Adresse<br>Skippervegen 1                                        | Gårdsnr.<br>5 | Bruksnr.<br>161 | Festenr. | Seksjonsnr. |
| Tiltakshaver<br>Hallgeir Mørch<br>Jovikvegen 64<br>4276 VEAVÅGEN |               |                 |          |             |
| Delegert saksnummer: 246/20                                      |               |                 |          |             |
| Endringens art<br>Endre garasje til sekundærleilighet            |               |                 |          |             |

### Vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-4 og 19-2 avslås søknad om bruksendring for en sekundærleilighet nr. 2 i boligen.

Endringen gjelder: Garasje bruksendres til sekundærleilighet nr. 2.

Tiltaket er en annen boligtype enn regulert. Etablering av flere leiligheter i hvert hus vil medføre presedens for hele feltet. Feltet er nylig regulert og stort sett ubebygget. Regulert boligtype skal være frittliggende enebolig. Lekeplasztørrelse og manglende fortau langs kommunal veg vil være dimensjonert på feil grunnlag, dersom feltet får doblet antall enheter. Dersom en ønsker fortetting og andre boligtyper på feltet, så må dette behandles gjennom en planendring, jfr. plan- og bygningsloven § 12-1.

Det foreligger merknad fra naboer. Merknad tas til følge.

Sektor areal og byggesak behandler denne sak etter myndighet tildelt sektoren.

### Opplysninger om byggesaken

#### Arealplan

Regulering : R2079 - Slettavika

Formål : Enebolig

Grad av utnyttelse : 40 %

Gesimshøyde : 8,5 m

### **Tekniske anlegg**

Utslipp : Sævikevik  
Overvann : Overvannssystem  
Atkomst : Felles privat veg til kommunal veg

### **I søknad:**

#### **Sekundærleilighet**

Areal : 30 m<sup>2</sup>  
Ant. etasjer : Kjelleretasje

#### **Nabomerknader**

Nabo, eier av 5/662, har følgende merknad til søknaden:

*«Vi kan ikke godkjenne dispensasjonssøknaden **hvis** dette vil føre til begrensninger for vår eiendom gnr. 5 / bnr. 662 og **hvis** det kan medføre begrensninger for senere ønsker om utnyttelse av egen eiendom / tomt (for eksempel hvis det må bygges et fortau eller hvis reguleringsplanen må endres på en måte som berører oss eller vår tomt). Dessuten kan vi ikke gi bort vår mulighet til å etablere en gjestehybel eller en leilighet på vår tomt og i vårt hus (gnr. 5/bnr. 662). Vi kan ikke frasi oss muligheten til å etablere EN sekundærenhet i vårt hus senere. (Slik at det går opp i reguleringsplanen nå) Dessuten kan vi ikke godkjenne dispensasjonssøknaden **hvis** dette medfører økonomiske belastninger / konsekvenser / merutgifter for oss. Ellers har vi ingenting imot dispensasjonssøknaden **hvis** vi ikke blir negativt berørt nå og i framtiden.»*

#### **Ansvarlig søkers kommentarer**

*-Gjeldene ny reguleringsplan omhandler ikke antall boenheter pr tomt, men i saksutgreiingen er ulike krav knyttet til forventet antall beboere og bruk av f.eks vei og felles uteopphold. Det er derfor relevant at planens planlagte antall boenheter ikke overskrides vesentlig.*

*-Imidlertid er dispensasjonssøknaden begrunnet i at Skippervegen 1 er slått sammen av to regulerte tomter, slik at det ved sedvanlig godkjenning av bolig med sekundærleilighet, og ihht reguleringsplanen, er rom for 4 boenheter på samme areal som det nå er søkt om 3.*

*Naboprotest som fremhever at «hvis ikke vi kan få ekstra hybelleilighet, så vil vi ikke at de skal få heller» er fra nabo som også har en sammenslått tomt. Samme aspekt som i punkt over kan slik vi ser det også gjelde der..*

#### **Kommunens merknader**

Naboeiendommen er ikke slått sammen av to eiendommer, men det er foretatt en grensejustering. Det er altså fremdeles 6 eiendommer på feltet.

Dersom naboene senere søker om en ekstra boenhet, så vil de måtte få tillatelse til det, jfr. praksis og gitt dispensasjon for tomannsbolig. To eller flere ekstra boenheter vil de ikke kunne påregne, på sammen måte som det gis avslag for sekundærleilighet nr. to i denne søknaden.

#### **Historikk**

Søknad om enebolig med sekundærleilighet og garasje ble godkjent 04.12.2017. Det er gitt brukstillatelse for hovedbolig 29.06.2020. Innredning av garasje til sekundærleilighet nr. 2 er allerede utført.

#### **Behandling av søknad om endring**

Ansvarlig søker ber om at søknaden skal legges direkte fram for Hovedutvalg for tekniske saker og miljø. Begrunnelsen er å slippe «langdryge prosesser».

Kommunen kan ikke se at en vanlig saksbehandling har noen betydning, da tiltaket allerede er utført. Ansvarlig søker har også brukt lang tid på å komplettere søknaden. Det er nabomerknad til saken og en mener derfor at det ikke er riktig å la den ene part i saken få saken behandlet i klageinstansen før den andre parten har fått et vedtak å ta stilling til. Det er en måned til neste møte i utvalget og en kan derfor ikke se at tiltakshaver sparer tid på en politisk behandling. Denne avgjørelsen om saksbehandlingsmåten er en prosessuell avgjørelse, som ikke kan påklages.

## Dispensasjoner.

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

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:*

*«Dispensasjon mener vi kan begrunnes i at eiendommen er satt sammen av to eiendommer i reguleringsplanen. Kommunens praksis ville slik kunne gi samlet 4 boenheter i området. Forholdet til reguleringsplanen og behov for fellesareal og fortau er slik også avklart, da total belastning/brukerantall ikke overstiger planens forutsetninger. Det er også slått sammen en annen tomt i planområdet, så selv om det er omsøkt en tomannsbolig på 5/664 vil planens forutsetninger være fulgt.*

*Det er ikke forutsatt fortau i Slettavegen da antall boliger er under 30. Når kommunens praksis er å godkjenne sekundærleiligheter i frittliggende eneboliger mener vi det er hold for å hevda at de to sammensatte boligtomtene 5/161 består av selv med samlet 3 boenheter (mot mulig 4 for 2 tomter) ikke er i strid med reguleringsplanen. Vi ser det slik at det er kommunens praksis for å tillate sekundærleiligheter som vil være presedensgivende for planområdet, ikke dispensasjon for dette tiltaket.*

*Til slutt vil vi (nokså ubeskjeden) anføre at tiltaket ikke fremstår som et leilighetsbygg, at hensyn til uteopphold, lys, utsyn, parkering, forhold til naboer og reguleringsbestemmelser er godt løst. Tiltakshaver har opparbeidet planområdet etter nye, ganske kostbare og omfattende krav, og planområdet fremstår forbilledlig, -og tåler godt omsøkte hybel. Det er også slik at oppføringen av hybelen ikke var spekulativ, men et resultat av en kjent prosess: Først var arealet i sokkelen omsøkt som garasje, så ble garasjen flyttet til bod i sokkel, så ble arealet tenkt som arbeidsrom (tilpasset skattereglene) og gjesterom for bl.a. utflyttede barns familier, -men også egnet for utleie.»*

Kommunens begrunnelse for **ikke** å gi dispensasjon fra 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 en 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 omsøkte eiendom er bebygd med en enebolig m/sekundærleilighet, jfr. innarbeidet praksis i kommunen. Det er gitt tillatelse til ytterligere en enebolig på naboeiendommen. Hovedutvalg for tekniske saker og miljø har også gitt dispensasjon for oppføring av en tomannsbolig på en tredje eiendom. Dersom dispensasjonen innvilges vil det allerede være 6 boenheter på feltet med muligheter

for minst det samme på de tre resterende eiendommene, og på naboeiendommen som i dag bare har en enebolig. Dette betyr at det tillates tilnærmet dobbelt antall enheter på et felt som er planlagt med 7 eneboliger. At dette skjer på en veg som allerede har sprengt kapasitet kan ikke forsvares ut fra trafiksikkerhetshensyn.

Det argumenteres med at det er få ekstra enheter, fordi det er et lite felt. Problemet med den argumentasjonen er at mange små felt langs en veg tilslutt blir mange enheter til sammen. Det er et faktum at Slettavikvegen allerede betjener flere boenheter enn den burde uten fortau.

Størrelsen på lekeplassen er bestemt ut fra hvor mange enheter den skal betjene. Kommunens normkrav er 20 m<sup>2</sup> lekeplass pr. boenhet og lekeplassen er på 240 m<sup>2</sup>. Det betyr at den er dimensjonert for 12 enheter. Dersom en tillater mer enn to enheter pr. eiendom, så vil lekeplassen være mindre enn normen krever.

Tiltakshaver argumenterer med at det er familie som skal bruke leiligheten. Kommunen kan ikke ta stilling til søknaden ut fra forhold ved beboerne på et gitt tidspunkt. Leiligheten kan leies ut og den kan også seksjoneres og selges.

En tillatelse til en annen boligtype vil medføre presedens for de resterende eiendommene på feltet og for andre eneboligfelt i kommunen. Tiltakshaver har allerede fått godkjent en sekundærleilighet i boligen og ytterligere en boenhet vil skape en uheldig presedens og medføre for stor belastning på omgivelsene.

Kommunen vurderer at belastningen på vegen vil blir for stor og at hensynet bak bestemmelsen blir satt vesentlig 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.

#### **Varighet og klageadgang**

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.

#### *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, vedtaksnr. 246/20

Med hilsen

Ingvill Granodd  
ingeniør

Runar Lunde  
areal- og byggesakssjef

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

**Claudia Maria Von  
Meltzer**  
Hallgeir Jovikv 4 VEAV  
Mørch egen 2 ÅGEN

**Postboks 272**

**4296**

**ÅKREHAMN**

64 7  
6

Laila Mørch  
Markus Viktor Von  
Meltzer

Jovikvegen 64  
Postboks 272

4276  
4296

VEAVÅGEN  
ÅKREHAMN

## 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.

|                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Klagerett</b>                                           | Du har rett til å klage på vedtaket (forvaltningsloven §27 3. ledd).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Klageinstans</b>                                        | I de fleste sakene er det Fylkesmannen som er klageinstans. I noen saker er det formannskapet eller kommunestyret som er klageinstans.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Hvem kan du klage til?</b>                              | Klagen sender du til Karmøy kommune. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Klagefrist</b>                                          | 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.                                                                                                            |
| <b>Innhold i klagen</b>                                    | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Utsettelse av gjennomføringen av vedtaket</b>           | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning</b> | 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.                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Kostnadene med klagesaken</b>                           | 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. |
| <b>Klage til sivilombudsmannen</b>                         | 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.                                                                         |