

KLAGE PÅ AVSLAG PÅ DISPENSASJON VED ENDRINGSSØKNAD:
 ENEBOLIG FRA 1 TIL 2 SEKUNDÆRLEILIGHETER I UNDERETASJEN. Kommunens ref: **20/4362**

En ønsker med dette å påklage vedtak mottatt 20.10.2020.

Begrunnelser gitt i opprinnelig søknad mener vi fremdeles er gjeldende men vi ser det er nødvendig med noen avklaringer vedrørende antall tomter tilkomstveier og lekeplasser skal betjene, samt ny situasjon som oppstår når Danielsen ungdomsskole skal oppføres:

Avslaget er begrunnet med at bygget med tre boenheter vil utgjøre en annen boligtype (1) og at lekeplass og tilkomstvei ikke er dimensjonert for at alle nye boliger skal kunne gis tilsvarende antall enheter (2)
 Det påpekes også at tiltakets tomt ikke er slått sammen av to tidligere regulerte tomter (3).

1. Vi håper at omsøkte enhet kan betraktes som hybel knyttet til hovedenhet., Dette er i tråd med intensjonen. Enheten er på 27,6 m² og er ikke egnet for andre enn enslige. Den er plassert rett under foreldresoverrommet i hoved etasjen og knyttet til hovedenhet med svalgang til dør til kjeller, parkeringsplass og bod. Vi mener konsekvenser for bygningstype, trafikk og lekeplassbelastning ikke endres om enheten skulle bli gitt en dør direkte mellom hybel og hovedenhet. Men vi ser at det var dumt å omsøke hybelen som sekundærleilighet nr 2. Det skyldes at vi var av den oppfatning at tomten var sammensatt av to regulerte tomter. Men er tiltaket hovedenhet med hybelleilighet og sekundærleilighet vil det ikke være i strid med reguleringsplan. Størrelsen på gjenværende 4 tomter i planområdet er ca 500 m² og umuliggjør 3 boenheter hver.
2. Tilkomstveien betjener ca 50 boenheter. Gis alle nye bygg (4) sekundærenheter overskrider kommunal norm for vei uten fortau. Men halvparten av boligene ligger til Slettatunet som betjenes av 80 m uten fortau. Ved opparbeiding av fortau her halveres bilkjøring langs vei uten fortau. Vi vil anføre at denne opparbeidelsen bør foretas i forbindelse med oppføring av Danielsen Ungdomsskole. All gang/sykeltrafikk nord for skolen, og noe elevkjøring, vil ha raskest vei via Slettavikvegen (Se vedlagte kart). Trafikkmessig vil dette aspektet overskygge problemstillingen med ekstrabelastningen omsøkte hybelleilighet potensielt utgjør. Vi mener dette er relevant for både dette tiltaket og skolen og vil spille det inn i reguleringssaken.
3. Det er riktig at tomt ikke er slått sammen av to regulerte tomter. At søker antok dette skyldes en misforståelse. I reguleringsprosessen var det skissert to tomter med en noe annen utføring, men dette fulgte inn i vedtak. Når vi fikk opplyst at eiendommen var slått sammen av to tomter var det altså ikke korrekt, selv om plankart i prosess viste dette, -men det skyldes nok at kunnskap om juss vedr. reguleringsplankart er ulikt fordelt i verden.

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.

Tiltakshaver har hatt store utlegg og bekostet opparbeidelse og utvidelse av Slettavikvegen med ny belysning, rasteplass og utkikk poster til glede og benyttelse for hele Veabygda, inkludert besøkende til Karmøy Fiskeri museum. De har vanskelig for å se hvordan omsøkt tiltak kan ha negative følger for samfunnet.

Familien Mørch tar gjerne imot besøk om utvalget behandler klagen og kan tenke seg en befarung!

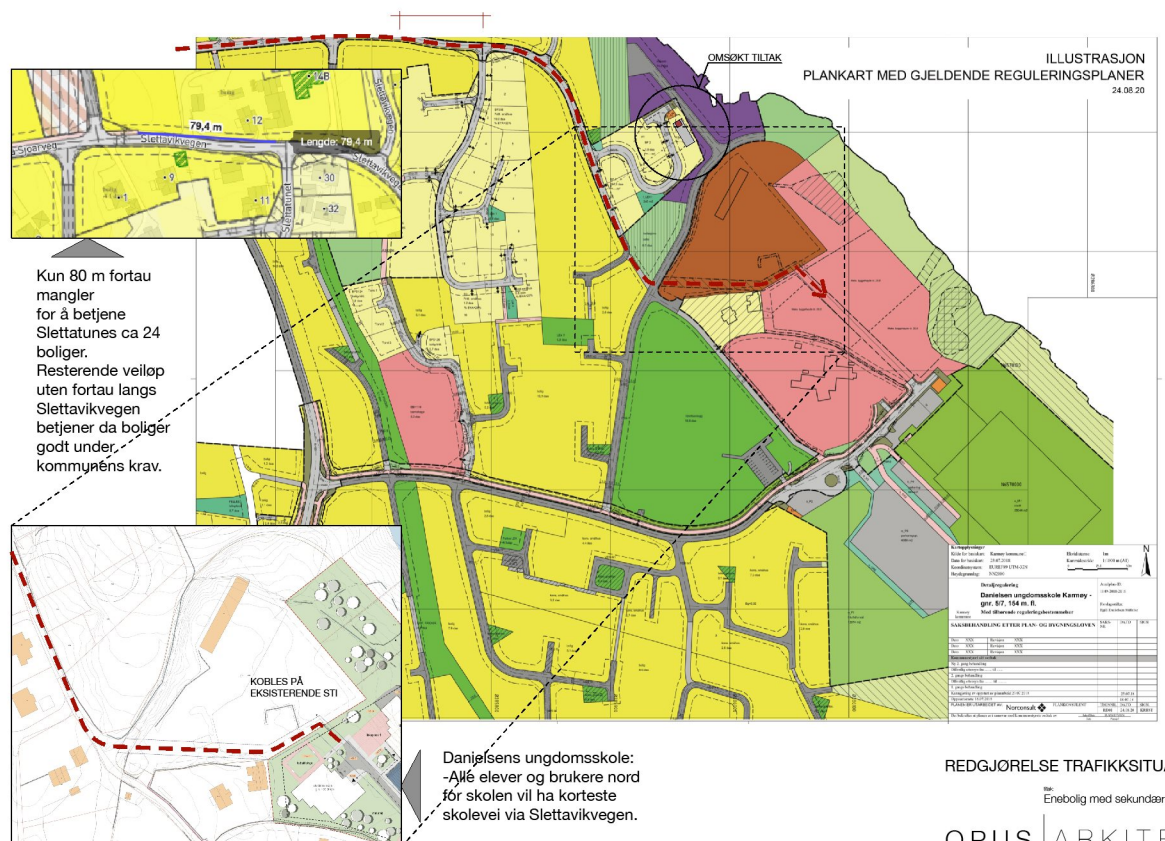
Med vennlig hilsen

Roald Bø
Sivilarkitekt



+47 90 60 43 18
Torggata 10, 5525 Haugesund

Vedlegg 1: tilstøtende reguleringsplaner/Danielsen ungdomsskole.



Vedlegg 2: Opprinnelig Dispensasjonssøknad:

I kommuneplanen omhandles enebolig med sekundærleilighet i 5.3.1.a. Bestemmelse om parkering; «Enebolig med sekundærleilighet: 3 biloppstillingsplasser (i garasje inkludert).

I byggforskserien (330.009, 331) defineres Enebolig med sekundærleilighet slik:

«33 Enebolig med sekundærleilighet

• **331 SOKKELLEILIGHET**

I eneboliger er det ikke uvanlig at det i tillegg til hovedboligen innredes en eller to mindre leiligheter, for eksempel i underetasjen. Med leilighet menes her en selvstendig boenhet eller hybelleilighet, jf. pkt. 21–25.»

Med utgangspunkt i følgende søkes det om dispensasjon fra / mulighet for å fortolke regelverket slik at to sekundærleiligheter (vesentlig mindre enn hovedbolig) er mulig å etablere i reguleringsplanens formål §1.b Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse/§2» ..frittliggende eneboliger..».

Med bakgrunn i følgende søkes det om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse §2:

1. Ihht byggforskserien utelukkes ikke to mindre leiligheter i underetasje av enebolig. Definisjonen på begrensning av antall sekundærleiligheter i enebolig er slik ikke entydig. Reguleringsplanen omhandler ikke sekundærleilighet, men det er gitt tillatelse til sekundærleilighet tidligere.
2. Det er på vedlagte plan vist at 4 stk biloppstillingsplasser (2 pr enebolig, 1 pr sekundærleilighet) er mulig og at krav om maks 40% bya imøtekommes.
3. Tilkomstvei er privat og det stilles ikke krav om snuplass på egen eiendom. Tilliggende snuhammer for kommunalteknikk/avfallshåndtering vil gi gode manøvreringsmuligheter.
4. I utgangspunktet var endring fra garasje til hybelleilighet ment for gjester og utvidet familie. Men da det ikke er direkte adkomst via enebolig ser en at det ikke er anledning til å se på gjesteavdelingen som del av hovedboenhet. Imidlertid vil belastningen for omgivelser ikke lide unødvendig overlast ved brukstillatelse for hybelleilighet, og da planens hensyn ellers imøtekommes håper en tiltaket kan aksepteres.
5. Kommunalteknisk norm for uteopphold tilsier 50 m2 felles leke- og uteoppholdsareal + skjermet hage/terrasse på min 8 m2. Normen kan fravikes noe dersom det finnes kvaliteter i omgivelsene som tilfredsstiller generelle krav til godt oppvekstmiljø. Eksempel friområder, opparbeidede lekeplasser, parker, marka, strandsoner, m.m. . Reguleringsplanen har innregulert 240 m2 felles lek for 8 tomter. Her er ukorrekt avsnitt: «Tomt for tiltaket er slått sammen av to tomter, 1 og 2, tilsvarende er 5 og 6 slått sammen. Forholdet mellom antall boenheter og opparbeidet lekeplass kan slik sies å være oppfylt.» Dessuten ligger tomten til strandlinje, friområde, badeplass, en liten furuskog, gressletter, natursteinsmur, fiskerimuseum etc, -og vil innebære et sjeldent godt oppvekstmiljø. Privat uteopphold er for sokkelleilighet 60 m2, hybel 95 og hovedenhet ca 480 m,

Roald Bø
Sivilarkitekt



+47 90 60 43 18
Torggata 10, 5525 Haugesund

Vedlegg 3: Bilder Strekk uten fortau til Slettatunet, -relevant mht trafikksikring gang/sykkelvei til Danielsen.



Fortau ender ved postkassestativ, men kan videreføres bl.a. på rest av gammel veiføring til Slettatunet.



Bildet viser rest av gammel veiføring til høyre. Dette er en uryddig situasjon som bør repareres.