



Sakshandsamar: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
003/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	19.01.2021
012/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	16.02.2021

Vedtak i klagesak - Nybygg enebolig - gnr. 5 bnr. 161 - Skippervegen 1

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 246/20.

Saken oversendes til Fylkesmannen i Rogaland for klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 19.01.2021:

Behandling:

Utsettelsesforslag, foreslått av Kåre Hatløy jr, Høyre
Saken utsettes for befarung.

Hatløys utsettelsesforslag enstemmig vedtatt.

HTM- 003/21 Vedtak:

Saken utsettes for befarung.

Hovedutvalg teknisk og miljø 16.02.2021:

Behandling:

Dispensasjon, foreslått av Kåre Hatløy jr, Høyre

I henhold til pbl §19.2 gis det dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser §2

HTM anser ikke at bygget med tre i stedet for to boenheter vil utgjøre en annen boligtype, og at denne endringen vil ikke medføre vesentlig endring med hensyn til krav om lekeplass samt dimensjonering av tilkomstvei

Tillegg til innstillingen, foreslått av Nils Wergeland Krog, Miljøpartiet De Grønne

Administrasjonens forslag vedtas, men tiltakshaver anmodes om å utarbeide en alternativ søknad som har som mål å opprettholde tiltaket innenfor retningslinjene i plan og bygningsloven.

Rådmannens forslag til vedtak vedtatt med 7 stemmer mot 2 stemmer (H 1 (Hatløy), KL 1) for Hatløys forslag.

Krogs tiilleggsforslag vedtatt med 8 stemmer mot 1 (Krf).

HTM- 012/21 Vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 246/20.

Tiltakshaver anmodes om å utarbeide en alternativ søknad som har som mål å opprettholde tiltaket innenfor retningslinjene i plan og bygningsloven.

Saken oversendes til Fylkesmannen i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 246/20 ble det gitt avslag på søknad om bruksendring fra garasje til sekundærleilighet nr. 2. Vedtaket ble påklaget i brev datert 10.11.2020. Bruksendring er allerede utført.

Klagen

I klagen fremkommer følgende hovedpunkter:

- *«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 foreldresoverommet i hovedetasjen 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 omsøkte 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. «*
- *«Tilkomstveien betjener 50 boenheter. Gis alle nye bygg (4) sekundærenheter overskrides 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 Danielsen ungdomsskole. All gang/sykeltrafikk nord for skolen, og noe elevkjøring, vil ha raskeste vei via Slettavikvegen. 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 inn i reguleringssaken.»*
- *«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 utforming, 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 ubeskjedent) 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 utkikksposter til glede og benyttelse for hele Veabygda, inkludert besøkende til Karmøy fiskerimuseum. 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 befaring.»*

Vurdering

Søknad om bruksendring fra garasje til sekundærleilighet er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-2, jf. § 20-1 bokstav d). Eiendommen er omfattet av reguleringsplan nr. 2079 - Slettavika, Veavågen-5/162 – godkjent 07.03.2016, og ligger innenfor område av reguleringsplanen som er merket BF3. For det aktuelle planområdet er det i planbestemmelsene § 2 sagt følgende om boligtype:

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

Boligen er godkjent med sekundærleilighet, én ekstra leilighet (som omsøkt) vil føre til tre boenheter og vil således være i strid med ovennevnte planbestemmelse, og avhengig av dispensasjon.

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.

Slettavikvegen, fra fortauet slutter ved Vea Sjoarveg, 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 Vea sør til skolen. Veggen vil bli enda viktigere skoleveg når den nye ungdomsskolen ved Fiskerimuseet blir realisert. Klager viser til at opparbeidelse av fortau bør foretas i forbindelse med Danielsens ungdomsskole. Kommunen viser til at fortau til den nye Danielsens ungdomsskolen i reguleringsplanen er planlagt langs Slettavegen. Det vil dermed ikke bli noen endring i Slettavikvegen ved bygging av ny ungdomsskole.

Feltet består av 6 eiendommer. Omsøkte eiendom er bebygd med en enebolig m/sekundærleilighet. Det er gitt tillatelse til ytterligere en enebolig på naboeiendommen. Hovedutvalget for tekniske saker har også gitt dispensasjon for oppføring av en tomannsbolig på feltet. Dersom dispensasjon innvilges vil det allerede være 6 boenheter på feltet med muligheter for minst det samme på de resterende eiendommene, og på naboeiendommen som i dag bare har enebolig. Dette muliggjør 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.

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. 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 flermannsboliger 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 innenfor planområdet, vil en dispensasjon føre til presedens.

Størrelsen på lekeplassen er også bestemt ut fra hvor mange enheter den skal betjene. Kommunens normkrav er 20 m² lekeplass pr. boenhet og lekeplassen er på 240 m². Det betyr at den er dimensjonert for 12 enheter. Dersom en tillater mer enn to enheter pr. eiendom, så vil lekeplassen være mindre enn kommunalteknisk norm krever.

En ny plan gir naboer og omgivelser opplysninger om hvilken belastning infrastrukturen skal belastes med. Det er ikke påregnelig at boligtyper 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.

Hensyn bak bestemmelsen anses vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon, og vilkår i pbl. § 19-2 er ikke oppfylt.

I klagen er det vist til at omsøkte enhet kan betraktes som hybel til hovedenheten, og ikke som sekundærleilighet.

Kommunen viser til byggesaksforskriften (SAK) § 2-2 der det fremkommer følgende:

«Søknadsplikt for oppdeling av boenhet i eksisterende bolig oppstår når enhetene

- a. har alle hovedfunksjoner for bolig, slik som stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett,*
- b. har egen inngang og*
- c. er fysisk atskilt fra øvrige enheter.»*

For omsøkte enhet er alle de tre vilkårene oppfylt, og det er dermed en selvstendig boenhet. Det er utformingen av leiligheten som er relevant i vurderingen av om det er en selvstendig boenhet, og det er ikke relevant i vurderingen om man kaller det hybelleilighet eller sekundærleilighet. Så lenge alle kriteriene i ovennevnte bestemmelse er oppfylt kan omsøkte enhet uansett ikke kunne regnes som hybel, da hybel innebærer at man deler én eller flere funksjoner som for eksempel kjøkken/bad.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som skulle tilsi at vedtak i delegert sak nr. 246/20 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 5 bnr. 161 - Klage på avslag - dispensasjonssøknad

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

002 UTOMHUSPLAN

199433843_TEGNING_NY_FASADE

199433843_TEGNING_NY_FASADE2

199433843_TEGNING_NY_PLAN

Gnr. 5 bnr. 161 - Merknad og nytt forslag vedr. dispensasjonssøknad

Gnr. 5 bnr. 161 - Merknad vedr. dispensasjonssøknad

Gnr. 5 bnr. 161 - Merknad til nabovarsel

Mottatt nabovarsel

Søknad om endring av gitt tillatelse - gnr. 5 bnr. 161

Gjennomføringsplan

5.161