

Karmøy kommune
Tekn. avd.- byggesak
Postboks 167
4291 Kopervik

**KLAGE PÅ VEDTAK I ANLEDNING SAK 20/24369 I KARMØY KOMMUNE
VEDRØRENDE GNR. 8 BNR. 23 I VESTRE VEAVEG, 4275 SÆVELANDSVIK
TILTAKSHAVER/ KLAGER: IVAN ARE AASE**

Innledning

Det vises til vedtak fra Karmøy kommune av 15.01.21, mottatt i Altinn samme dag.
Kommunens vedtak 078/21 påklages herved på vegne av tiltakshaver, innen fristens utløp.

Begrunnelse for klagen

Undertegnede er engasjert av tiltakshaver for å søke om oppføring av tomannsbolig på en ubebyggt tomt som det tidligere er gitt tillatelse til å planere. Eiendommen ligger i uregulert område hvor området er avsatt som fremtidig boligområde i gjeldende kommuneplan. Tiltaket betinger dispensasjon fra bestemmelse i kommuneplanen vedrørende krav om at området må inngå i reguleringsplan før tiltak kan finne sted.

I dispensasjonssøknaden er det lagt vekt på at omsøkt tiltak søkes oppført på en «inneklemt» tomt mellom den etablerte bebyggelsen. Nytt tiltak blir tilknyttet eksisterende privat veg til nabotomten og vil bruke samme avkjørsel til fylkesvegen. Rogaland fylkeskommune har innvilget dispensasjon til merbelastning av eks. utkjørsel, samt gitt dispensasjon fra fastsatt byggegrense mot fylkesveg i veglovens §29.

Det er inngått avtale med naboer om å tilknytte boligen til eksisterende felles privat avløpsanlegg, som er etablert på et tidligere tidspunkt, og tilknyttet offentlig VA-anlegg. Ny bolig blir koplet til eksisterende vannledning tilhørende tiltakshaver.

Tomten ligger i utkanten av det området som er lagt ut til boligbebyggelse og vil verken hindre eller vanskeliggjøre en fremtidig reguleringsprosess.

Det vises til søknaden i sin helhet.

I vedtaket har Karmøy kommune lagt vekt på at tomten vurderes til å ligge sentralt i området og til å kunne være en viktig faktor i utformingen av et framtidig boligområde. Ved å låse adkomsten mot nord vanskeliggjør dette muligheten for å sanere avkjørsel mot Vestre Veaveg og etablere samleveg sør for tomten. Det vises til at det ikke er lekeplass i området i dag og at plassering av dette, samt annen grøntstruktur, i en framtidig plan kan bli påvirket av utbygging på denne tomten. Kommunen finner ikke begrunnelse for at tiltakshaver ikke skal bidra til utbygging av slik infrastruktur og viser til at tomten vil få glede av dette senere, uten å ha bidratt økonomisk. Kommunen legger til grunn at naboeiendommene er eid av en utbygger og finner det naturlig at tiltakshaver deltar sammen med de om et planarbeid.

Det vises til vedtaket i sin helhet.

Kommunen antyder i vedtaket at tiltakshaver ikke ønsker å bidra til utbygging av infrastruktur i området, og overlater dette til andre, selv om han vil nyte godt av det senere. Dette er ikke tiltakshavers intensjon, men man kan jo også se dette på flere måter.

Området består av etablert bebyggelse og det ligger i dag et titalls boliger i kort avstand fra omsøkt eiendom. Samtlige av disse vil nyte godt av at området eventuelt inngår i reguleringsplan en gang i fremtiden og at infrastruktur og lekeplasser/ grøntområder blir opparbeidet. I så måte blir det urimelig for tiltakshaver å måtte sørge for at dette kommer på plass, som øvrige naboer siden kan nyte godt av uten å måtte bidra.

Faktum er at tiltakshaver eier en enkelt boligtomt på lik linje med sine naboer, mens naboeiendommer som eies av en utbygger er svært store ubebygde arealer som ikke er verken tilrettelagt eller fradelt til boligtomter. Å sammenligne disse, og se det som naturlig at tiltakshaver deltar på lik linje med en stor utbygger, fremstår for oss som svært urimelig.

Når kommunen viser til at utbygging på tomten vanskeliggjør en framtidig planprosess, med hensyn til plassering av vegsystemer, lekeplasser og grøntområder, fremstår ikke dette som særlig relevant. Igjen vil man vise til at eiendommene som eies av en utbygger er store i areal og det vil være naturlig å anta at både vegsystemer, VA-anlegg, lekeplasser og grøntarealer legges på disse arealene. Så lenge tiltakshaver kun eier en enkelt boligtomt vil det verken være naturlig eller bli akseptert at denne tomten nyttes til noen av disse formålene for at de store områdene til utbyggeren kan utnyttes enda mer.

Og likeledes fremstår det som usannsynlig at tiltakshaver skulle bidra i en slik prosess hvis han sitter igjen med et areal som ikke kan bebygges.

Konklusjonen er at den omsøkte tomten med all sannsynlighet vil tilrettelegges for boligbebyggelse, med eller uten reguleringsplan. Når man da benytter seg av eksisterende infrastruktur og vegsystemer vil altså ikke omsøkt tiltak vanskeliggjøre en framtidig planprosess.

Vedrørende presedens er det kun et fåtall utskilte boligtomter innenfor hele det aktuelle området som ikke er bebyggt, men ingen som har direkte tilknytning til infrastruktur eller vegsystem slik omsøkt eiendom har. Man kan derfor ikke se at det er særlig fare for presedens og vil igjen vise til at man ikke kan sammenligne store ubebygde arealer som ikke er fradelt til boligtomter.

Vi vil understreke at tiltakshaver i 2018 henvendte seg til kommunen for å forhøre seg om hvilke muligheter som finnes for å kunne utvikle eiendommen sin. I epost fra byggesaksbehandler har han blitt informert om at det foreligger et plankrav, men han anbefales å søke dispensasjon. Dette er begrunnet med at *«tomten ligger i utkanten av boligområdene og at en bolig her antagelig ikke legger begrensninger på en senere regulering av området.»*

De hensyn som kommunen har påpekt i denne saken var ikke annerledes når han ble gitt denne anbefalingen og det fremstår som uklart hva som har endret seg nå.

Det må også tas med i vurderingen at kommunen har gitt tillatelse til å planere tomten og man ser ikke hvilken hensikt eller intensjon som skulle ligge bak dette hvis det ikke var for at tomten skulle bebygges på ett eller annet tidspunkt. Av erfaring vil ikke kommunen gi tillatelse til tiltak eller en bruk som ikke samsvarer med avsatt formål- altså boligbebyggelse.

Konklusjon

Vi ser ikke at omsøkt tiltak kan sammenlignes med utbygging av et stort boligområde og finner det urimelig at tiltakshaver skal bidra i et planarbeid på lik linje med en stor utbygger som har vesentlig mer å tjene på en slik planprosess.

Utbyggingen vil ikke medføre endringer i området utover slik situasjonen er i dag og vil ikke vanskeliggjøre en fremtidig planprosess.

Faren for presedens er liten, og vi kan ikke se at en dispensasjon i denne saken medfører at området ikke kan bebygges fornuftig eller at det økonomiske grunnlaget for planen er blitt fjernet.

Vi vil påpeke at kommunen selv har kommet til denne konklusjonen i sin tidligere vurdering og gitt tilbakemelding til tiltakshaver om at det anbefales å søke dispensasjon. Vi ser derimot ikke at det er grunngitt hvorfor kommunen nå argumenterer stikk i strid med sin tidligere vurdering og anser dette som uheldig. Man må kunne stole på at de tilbakemeldinger og veiledning som blir gitt kan legges til grunn i den videre prosessen. Tiltakshaver har lagt ned ressurser i prosjektering og byggesøknad, med påfølgende gebyr, og står nå i fare for at det hele er bortkastet.

Til slutt vil vi vise til at det for noen få år siden er gitt tillatelse til å bygge bolig i kort avstand fra omsøkt eiendom og som ligger innenfor samme område som omsøkt eiendom er en del av. Denne boligen er oppført rundt samme tidspunkt som tiltakshaver fikk anbefaling fra saksbehandler om å søke dispensasjon og understreker at kommunen sitt avslag fremstår som urimelig.

Man er ikke enig i kommunens vurdering for å avslå omsøkt tiltak og ber Hovedutvalget for tekniske saker om å gjøre en ny vurdering av saken.

Avslag av 15.01.21 påklages.

Med vennlig hilsen
Eskild Kvala AS

Olav Liknes
Olav Liknes