



Dato:

26.02.2021

Arkivsak-ID.:

20/24369

JournalpostID:

21/10132

Saksbehandler: Birthe Smistad

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
026/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	16.03.2021
041/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	13.04.2021

Vedtak i klagesak - Nybygg tomannsbolig - gnr. 8 bnr. 23 - Tangen

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 078/21
Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 16.03.2021:

Behandling:

Forslag til vedtak i sak HTM 26/21, foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista

Saken utsttes for befarng.

Haglands utsettelsesforslag enstemmig vedtatt.

HTM- 026/21 Vedtak:

Saken utsttes for befarng.

Hovedutvalg teknisk og miljø 13.04.2021:

Behandling:

Forslag til vedtak i sak 41/21, foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista

HTM gir dispensasjon fra PBLs § 11-4 etter medhold i samme lovs § 19-2, slik at omsøkte tiltak kan oppføres uten at reguleringsplan utarbeides.

Begrunnelse for dispensasjon.

Tiltakshaver kan her benytte eksisterende infrastruktur og tiltaket er ikke til hinder for videre planlegging og bruk av området. HTM anser her fordelene vesentlig større enn ulempene ved å tillate en dispensasjon her.

Tiltakshaver er villig til å delta med sin forholdsmessige andel ved en, eventuell, framtidig opparbeidelse av nærlekeplass. Tinglyst erklæring om rettmessig andel i opparbeidelse av framtidig lekeplass.

Haglands forslag vedtatt med 7 stemmer mot 2 stemmer (Ap 1 (Storesund), Sp 1) for innstillingen.

HTM- 041/21 Vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø gir dispensasjon fra PBLs § 11-4 etter medhold i samme lovs § 19-2, slik at omsøkte tiltak kan oppføres uten at reguleringsplan utarbeides.

Begrunnelse for dispensasjon.

Tiltakshaver kan her benytte eksisterende infrastruktur og tiltaket er ikke til hinder for videre planlegging og bruk av området. HTM anser her fordelene vesentlig større enn ulempene ved å tillate en dispensasjon her.

Tiltakshaver er villig til å delta med sin forholdsmessige andel ved en, eventuell, framtidig opparbeidelse av nærlekeplass. Tinglyst erklæring om rettmessig andel i opparbeidelse av framtidig lekeplass.

SAKSFRAMSTILLING

Fakta/saksopplysninger:

I delegert sak nr. 078/21 ble det gitt avslag på søknad om oppføring av tomannsbolig. Avslaget ble hjemlet i plan- og bygningsloven § 11-6, vedrørende kommuneplanens krav til reguleringsplan for området før utbygging. Vedtaket ble påklaget i brev datert 22.01.2021.

Klagen:

I klagen fremkommer det følgende hovedpunkter:

- «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 grunnlagt 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.»*

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

I forbindelse med tillatelse til planering av tomten har Rogaland fylkeskommune gitt tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjørsel. De har også dispensert fra krav til byggeavstand i vegloven.

Vurdering:

Oppføring av tomannsbolig er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-2, jf. 20-1 første ledd bokstav a). Det er fastslått i kommuneplanen at området som eiendommen ligger i ikke skal bebygges før det foreligger en reguleringsplan.

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.

De generelle hensyn bak plankrav er å sikre bred, helhetlig og grundig vurdering av arealbruken i et bestemt område, hvor offentlige myndigheter, grunneiere og andre berørte får anledning til å fremme sine synspunkter i prosessen frem mot reguleringsvedtaket. Plankravet er også viktig for å avklare overordnede forhold som infrastruktur, grøntområder med mer, før utbygging tillates.

I klagen er det vist til at faren for presedens er liten og de kan ikke se at omsøkt tiltak kan sammenlignes med utbygging av et stort område, ei heller at en fremtidig planprosess blir vanskeliggjort.

Det er på det rene at det er flere fradelte tomter i området og en dispensasjon fra krav til regulering i nærværende sak vil klart gi presedens i forhold til de resterende tomtene. Det vil føre til at området bebygges bit for bit uten en samlet plan for vegsystem, VA, friområder og lekeplasser. En innvilget dispensasjon i denne saken vil legge føringer for de resterende tomtene, og det vil uansett oppleves urettferdig for den/de tomtene som får plankrav på seg. Det er ingen begrunnelse for hvorfor tiltakshaver ikke skal bidra til infrastruktur av noe slag i dette området, selv om han skal bygge tomannsbolig og ikke er en større utbygger. Ved en eventuell senere utbygging av området vil denne eiendommen få glede av lekeplasser, grøntstruktur, slokkevann uten å ha bidratt til det. Naboeiendommene sør for denne er eid av utbyggere og det vil være naturlig å delta sammen med de i et planarbeid. Her ligger alt til rette for at tiltakshaver kan få regulert eiendommen uten å måtte gjøre det alene.

I klagen vises det også til at tiltakshaver i juni 2018 var i kontakt med kommunen for å forhøre seg om hvilke muligheter som finnes for å kunne utvikle eiendommen sin. Han fikk da tilbakemelding at det foreligger plankrav for området, men han ble anbefalt å søke dispensasjon. Dette ble begrunnet med at «tomten ligger i utkanten av boligområdene og at en bolig her antagelig ikke legger begrensninger på en senere regulering av området.»

Kommunalsjef teknisk vil i forhold til denne anførselen vise til at det ble presisert at utfallet av en slik dispensasjonssøknad ikke kunne gis på forhånd. Og tiltakshaver ble anbefalt å søke dispensasjon i forkant av en nærmere prosjektering for å få avklart krav om reguleringsplan før han gjorde for store investeringer i en eventuell utbygging. Når tiltakshaver senere søkte planering av tomten i 2019 ble det igjen påpekt at «ved oppføring av bolig her kreves det utarbeidet en reguleringsplan [...]» noe som viser at kommunen har signalisert at reguleringskravet står fast.

Klagen viser videre til at det for noen år siden ble gitt tillatelse med dispensasjon fra plankrav til å bygge bolig i samme område og at tiltakshavers avslag derfor er urimelig.

Kommunalsjef teknisk viser til begrunnelsen for gitt dispensasjon i forbindelse med oppføring av nybygg enebolig på eiendom i samme område, her står det at «[d]en nye boligen legges imellom to eksisterende hus, og i utkanten av området. Selv om området blir regulert og vegføringer endret, så vil ikke dette huset være til hinder for utviklingen av området. Dispensasjon gis etter en konkret vurdering for denne tomten.» Eiendommen til tiltakshaver har flere fradelte ubebygde tomter rundt seg, det er en betydelig større tomt og den ligger mer sentralt. Kommunalsjef teknisk kan derfor ikke se at disse to sakene kan sammenlignes.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som skulle tilsi at vedtak i delegert sak nr. 078/21 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 8 bnr. 23 - Klage på vedtak

E-post

Fakturagrunnlag - Nybygg tomannsbolig - gnr. 8 bnr. 23 - Tangen

Avslag - Nybygg tomannsbolig - gnr. 8 bnr. 23 - Tangen

Situasjonsplan.pdf

Gnr. 8 bnr. 23 - Mottatt mangler - redegjørelse, erklæring om ansvarsrett og avtale om VA anlegg

E-post

Erklæring om rettighet 8/47

Erklæring om rettighet 8-54

Avtale_VA-anlegg

Tilbakemelding om søknad - Nybygg tomannsbolig - gnr. 8 bnr. 23 - Tangen

Vurdering av dispensasjon

Mailkorrespondanse ang. eiendommen.

Gnr. 8 bnr. 23 - Søknad, nybygg tomannsbolig

Erklæring-om-rettighet_8-47.pdf

3___valideringsrapportFraFellestjenesterBygg.xml

Erklæring-om-rettighet_8-54.pdf

Dispensasjon-byggegrense_ROGFK_Sak_2020-64140.pdf

Dispensasjonssøknad.pdf

Nabovarsel-20200930-1554.pdf

Kvittering-for-nabovarsel-20200930-1554.pdf

Nabomerknader_SvarPaaNabovarsel.pdf

Fasadetegninger.pdf

Plantegning_Snitt.pdf

Plan-Snitt-Fasader_Carport.pdf

Erklæring-ansvarsrett_Kristoffer-Sirevåg-AS.pdf

Erklæring-ansvarsrett_Kristoffer-Sirevåg-AS.pdf

ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_AASE SVENDSEN HOLDING AS.pdf

ErklæringOmAnsvarsrett-UTF_AASE SVENDSEN HOLDING AS.pdf

Søknad-om-personlig-ansvarsrett-som-selvbygger-av-egen-bolig.pdf

Søknad-om-personlig-ansvarsrett-som-selvbygger-av-egen-bolig.pdf

AvkjoeringstillatelseVegmyndighet_I1_Tillatelse-utkjørsel_ROGFK_Sak_2020-56906.pdf

Annet_Q4_Avtale_VA-anlegg.pdf

Overvannsplan.pdf

Tinglyst-vegrett.pdf

Gjennomføringsplan.pdf

Vedleggsopplysninger.pdf

Erklæring om ansvarsrett.pdf

24_ANKO_Gjennomføringsplan_KAN-INNEHOLDE-PERSONOPPLYSNINGER.xml

26___Erklæring om ansvarsrett_KAN-INNEHOLDE-PERSONOPPLYSNINGER.xml

25___Vedleggsopplysninger_KAN-INNEHOLDE-PERSONOPPLYSNINGER.xml

30_Skjema_KAN-INNEHOLDE-PERSONOPPLYSNINGER.xml

AcosSvarInn.xml

Gnr 8 bnr 23 - Dispensasjon fra byggegrense for bolig og garasje - oppdatert situasjon

situasjonsplan_D1_Situasjonsplan.pdf.pdf

AcosSvarInn.xml

FV 4832 - Dispensasjon fra byggegrense for oppføring av to eneboliger

FV 4832 - Tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel

E-post

situasjonsplan_Veg_8-23_Karmøy_18.03.2018.pdf

Skisse - Krav til utforming av privat avkjørsel

Karmøy gnr. 8 bnr. 23 - skisse siktsone

Situasjonsplan