

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

**Klage på vedtak i anledning sak 21/11620.
Erstatningsbolig, murer og endring av avkjørsel.
Vedrørende GNR. 43 BNR. 112, Gamle Syrevegen 28, 4280 Skudeneshavn.**

Viser til vedtak fra Karmøy kommune av 25.01.2022, mottatt på digipost 08.02.2022. Jeg påklager herved kommunens vedtak 175/22 om avslag.

Historikk

Eiendommen ble kjøpt 20.05.2020. På tomten står et murhus fra 1957 i dårlig forfatning og meget upraktiske løsninger. Dagens avkjørsel går ut i uoversiktlig vegkryss, det er dårlige parkeringsmuligheter og begrenset snuplass på egen grunn.

I forkant av eiendomskjøpet kontaktet jeg kommunen, slik at de kunne veilede meg mht. hvilke krav som ville bli stilt ved en eventuell erstatningsbolig. Dette for å sikre at det ikke ville bli problematisk ved en slik søknad. Dette var en skriftlig korrespondanse som fant sted 12-14.05.2020 (se vedlegg). Her opplyser kommunen at nesten hele tomten er uregulert og at kommunedelplanen for Skudeneshavn dermed er gjeldene, her formål er bolig. Videre vises det til utnyttelsesgrad og byggehøyder, det nevnes ingenting om at det vil stilles krav til regulering av tomten eller fortetning av eiendommen ved erstatningsbolig. Om krav til opparbeidelse av regulert veg skriver kommunen selv at vegen ikke anses hensiktsmessig å opparbeide slik reguleringen viser og at dette kan søkes dispensasjon fra.

Jeg kjøpte eiendommen på grunn av dens størrelse og private utforming med formål om å oppføre erstatningsbolig, og startet arbeidet med planlegging og prosjektering av omsøkt tiltak med grunnlag i informasjon gitt av kommunen i forkant av eiendomskjøpet.

Begrunnelse for klage ang. dispensasjon fra krav til opparbeidelse av veg, jf. pbl. § 18-1

Jeg føler meg svært misledet når kommunen ytrer motstridende kommunikasjon av denne grad. Der de i første omgang selv foreslår å søke dispensasjon, da vegen ikke anses hensiktsmessig å opparbeide slik reguleringen viser. For så å avslå søknaden med argumentasjon som strider mot den informasjonen som ble gitt i forkant (ref. vedlagt mailkorrespondanse). Dette oppleves som et brudd på forvaltningsloven §11.

Tiltaket bidrar ikke til økt belastning på eksisterende veg, men vil øke trafiksikkerheten i området ved å flytte avkjørsel bort fra uoversiktlig vegkryss med relativt stor trafikk (Høyenesvegen), og ut i Gamle Syrevegen med god siktsoner og betraktelig mindre trafikk. Dette bedrer ikke bare trafikkforholdene til eiendommen, men til alle som ferdes i vegkryss mellom Høyenesvegen og Gamle Syrevegen. Det blir også lagt til rette for snuplass og god parkering på egen grunn.

Erstatningsbolig flyttes lengre inn på tomten og bort fra Gamle Syrevegen, som vil medføre at verken bolig eller adkomst til eiendommen vil komme i konflikt med byggegrenser og veg. Dagens situasjon er at eksisterende avkjørsel og garasje/carport er utenfor byggegrenser og bryter med regulert veg.

Kommunens krav til etablering av ny avkjørsel ut i Gamle Syrevegen ble hensyntatt i planleggingsprosessen og avkjørsel ble prosjektert til henvist område fra kommunen. Gamle Syrevegen er en veg som ikke skal brukes til gjennomkjøring og er skiltet gjennomkjøring forbudt.

Begrunnelse for klage ang. dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse 1.2 krav om reguleringsplan

Dersom tomten var ubebygd eller at jeg søkte om å bygge flere boenheter på tomten hadde jeg forstått at en regulering ble påkrevd. Men her er det snakk om å erstatte en eksisterende gammel bolig med en ny, på omtrent samme størrelse og plassering. Omsøkt tiltak endrer ikke bruk av tomten og det foreligger ingen naboklager.

Eksisterende hus er fra 1957 og har standard deretter. Dette medfører et behov for svært omfattende rehabilitering for å kunne bruke dette videre. En slik rehabilitering vil ikke være kostnadssvarende i forhold til hva man sitter igjen med. Jeg anser derfor erstatningsbolig som det eneste fornuftige alternativet.

Erstatningsbolig vil i langt større grad ivareta krav til standard, både med hensyn til teknisk anlegg, samt miljø og energieffektivitet enn en rehabilitering av eksisterende bolig vil kunne forsvare. Det vil også føre til en visuell fornying av området.

Det blir satt av plass til løfteplattform/heis i huset, alle beboelsesrom på en flate og det vil bli opparbeidet rampe til inngangsdør, slik at det tilrettelegges for tilgjengelig boenhet for fremtiden. Som vil være i tråd med kommunens «Bo lengst mulig i egen bolig» filosofi.

Vi har hatt møte med fagfolk (R.H oppmåling) angående regulering av tomt, for å se på muligheter for å imøtekomme kommunens krav til regulering. Etter å ha sett på forskjellige løsninger ble det konkludert med at en regulering som tilfredsstiller kommunens krav vil bli så omfattende å opparbeide at det ikke er økonomisk mulig for meg å gjennomføre. Blant annet pga. krav til fortetting av eiendommen og påfølgende rekkefølgekrav.

Ifølge statistisk sentralbyrå vil det være negativ befolkningsvekst i Karmøy kommune fra 2021 til 2030 (-352 innbyggere) og lav vekst frem til 2050 (+483 innbyggere fra 2021-2050). Gjennomsnittlig beboere per husholdning i Karmøy kommune er 2,31 (2021). Tar man disse statistikkene til følge vil det utgjøre et behov for ytterligere 209 boliger i hele Karmøy kommune de neste 28 årene. Med utgangspunkt i befolkningstallene fra 2021, bor 7,78% av Karmøys befolkning i Skudeneshavn. Som da betyr at det rent statistisk vil være behov for ytterligere 16 boliger i Skudeneshavn frem til 2050. (Kilde: <https://www.ssb.no/kommunefakta/karmoy> & <https://snl.no/Skudeneshavn>).

Nærliggende områder til min eiendom som er ubebygd og regulert for boligformål som eiendom 43/8, 42/11 og 42/7 utgjør til sammen ca. 45 dekar. Eiendom 47/51, som også er ubebygd og regulert til boligformål utgjør ca. 46,6 dekar. Tatt utgangspunkt i kommuneplanens bestemmelse 5.6 bestemmelser om gjennomsnittlig tetthet i nye utbyggingsområder, første ledd fjerde punktum, stilles det krav om minimum 1,2 boliger per dekar. Dette betyr at nevnte fire eiendommer vil potensielt tilføre Skudeneshavn 110 boliger. I tillegg vil det planlagte prosjektet «Steiningsholmen

Vest» tilføre Skudeneshavn ytterligere 80 nye boenheter. I den forbindelse kan jeg ikke se at det vil være behov for fortetning av min eiendom.

Som innledningsvis nevnt, tomtens størrelse og private utforming var grunnen til at denne eiendommen ble kjøpt. Det er en låvebygning på sørsiden av tomten som også har stor bruksverdi for meg. Dermed vil en fortetning av eiendommen føre til at hele verdigrunnlaget eiendommen ble kjøpt på forsvinner.

Konklusjon

Alternativet til erstatningsbolig vil være total rehabilitering av eksisterende bolig og dermed beholde plassering av både hus og avkjørsel som det står i dag. Begge disse løsningene fører til samme resultat med hensyn til de problemstillinger kommunen fremsetter i sitt vedtak, men ved rehabilitering bortfaller alle fordeler som følger av erstatningsbolig. Omsøkt tiltak endrer heller ikke bruk av tomten.

Jeg anser det som urimelig at kommunen avslår dispensasjonssøknaden fra opparbeidelse av regulert veg, både med hensyn til informasjonen som ble gitt av kommunen i forkant, samt at omsøkt tiltak fører til tryggere trafikkløsning enn slik den er i dag.

Plan- og bygningsloven § 19-2 tredje ledd stadfester at ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. Omsøkt tiltak ivaretar flere av disse punktene. Sikkerheten i området forbedres ved å flytte avkjørsel, tilgjengelighet etableres ved at erstatningsboligen tilrettelegges rullestolbruk og miljø i form av energieffektivitet.

Jeg er ikke enig i kommunens vurdering om å avslå omsøkt tiltak og mener fordelene ved å gi dispensasjonene er klart større enn ulempene. Jeg ber politikere gjøre en ny vurdering av saken.

Med vennlig hilsen



David Midbøe
+47 994 04 149
Idlamyrvegen 8
4280 Skudeneshavn

Vedlegg:

- 1: Mailkorrespondanse med kommunen i forkant av eiendomskjøp.
- 2: Bilder av eksisterende bolig.
- 3: Bilder av veg og eksisterende avkjørsel.
- 4: Bilder av eksisterende parkeringsplass/snuplass på egen grunn.
- 5: Kart uten reguleringsplan.
- 6: Kart med reguleringsplan.
- 7: Omsøkt situasjonsplan/avkjørselsplan.
- 8: Omsøkt avkjørsel, parkering og snuplass i 3D modell.

Vedlegg 1: Mailkorrespondanse med kommunen i forkant av eiendomskjøp

Sv: Gårdsnr: 43, Bruksnr: 112

Karina Haga Melhus <khm@karmoy.kommune.no>

to: 14.05.2020 15:06

Til: David Midbøe <davidmidboe@hotmail.com>

Hei igjen

Jeg har diskutert saken med sektor for samferdsel. Her er det regulert en veg som bryter mye med eksisterende, også en veg som ikke i utgangspunktet skal brukes til gjennomkjøring. Her kan dere søke dispensasjon fra kravet til å opparbeide veg. Det anses ikke hensiktsmessig å opparbeide slik reguleringen viser. Når det er sagt informerer samferdsel at med ny bolig må det lages ny avkjørsel. Avkjørsel må etableres ut i veg merket med gul i utklipp under.

Håper dette var oppklarende. Hvis du fortsatt har spørsmål kan jeg også kontaktes på 52 85 72 88.



KARMØY
KOMMUNE

Med vennlig hilsen

Karina Haga Melhus

E-Mail: khm@karmoy.kommune.no

Rådhuset, postboks 167, 4291 Kopervik | <https://www.karmoy.kommune.no>



Fra: David Midbøe <davidmidboe@hotmail.com>

Sendt: torsdag 14. mai 2020 14.21

Til: Karina Haga Melhus <khm@karmoy.kommune.no>

Emne: Sv: Gårdsnr: 43, Bruksnr: 112

Hei og takk for svar.

Kravet om opparbeidelse av veg som du refererer til under, gjelder dette kun innkjøringsvegen fra Øygardhaugen eller gjelder dette også Høyenesvegen og Gamle syrevegen?

Mvh
David Midbøe

Fra: Karina Haga Melhus <khm@karmoy.kommune.no>
Sendt: torsdag 14. mai 2020 13:31
Til: David Midbøe <davidmidboe@hotmail.com>
Emne: Sv: Gårdsnr: 43, Bruksnr: 112

Hei

For gnr/bnr 43/112 er nesten hele tomten uregulert, se utsnitt av kart under. Kommunedelplanen for Skudeneshavn er dermed gjeldene, her er formål bolig. Limer inn bestemmelser for boligbebyggelse i kommunedelplanen:

§ 3-1 Boligbebyggelse

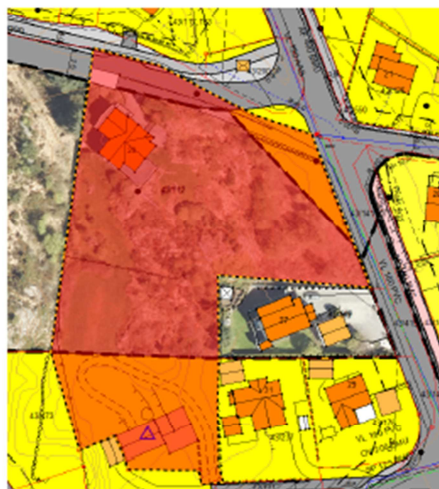
§ 3-1-1 Utnyttelsesgrad

I boligområder skal BYA ikke overstige 50 %.

§ 3-1-2 Byggehøyder

Bebyggelsen skal ikke ha høyde over 8 meter. For bygninger som har en takform med møne, skal mønehøyden ikke overstige 9 meter og gesimshøyden ikke overstige 7 meter. Høyde måles som angitt i tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven.

Videre vil en erstatningsbolig få krav om opparbeidelse av veg, jf. pbl. § 18-1.



Med vennlig hilsen
Karina Haga Melhus
E-Mail: khm@karmoy.kommune.no

Rådhuset, postboks 167, 4291 Korpervik | <https://www.karmoy.kommune.no>



Fra: David Midbøe <davidmidboe@hotmail.com>
Sendt: onsdag 13. mai 2020 09.47
Til: Anne-Karin Hægland <akp@karmoy.kommune.no>
Emne: Sv: Gårdsnr: 43, Bruksnr: 112

Tilleggsspørsmål:

Er denne tomten regulert for boligformål i sin helhet? Vil en kunne få problemer dersom en skulle ønske å rive huset som står der pr. nå for så å bygge nytt?

Mvh
David

Fra: David Midbøe <DavidMidboe@hotmail.com>
Sendt: tirsdag 12. mai 2020 23.05
Til: Servicetorg <service@karmoy.kommune.no>
Emne: Gårdsnr: 43, Bruksnr: 112

Hei,

Kan jeg få tilsendt planbestemmelser og andre tekniske dokumenter på Gamle Syrevegen 28, 4280 Skudeneshavn. Gårdsnr: 43, Bruksnr: 112.

Mvh
David Midbøe

Vedlegg 2: Bilder av eksisterende bolig.



Vedlegg 3: Bilder av veg og eksisterende avkjørsel

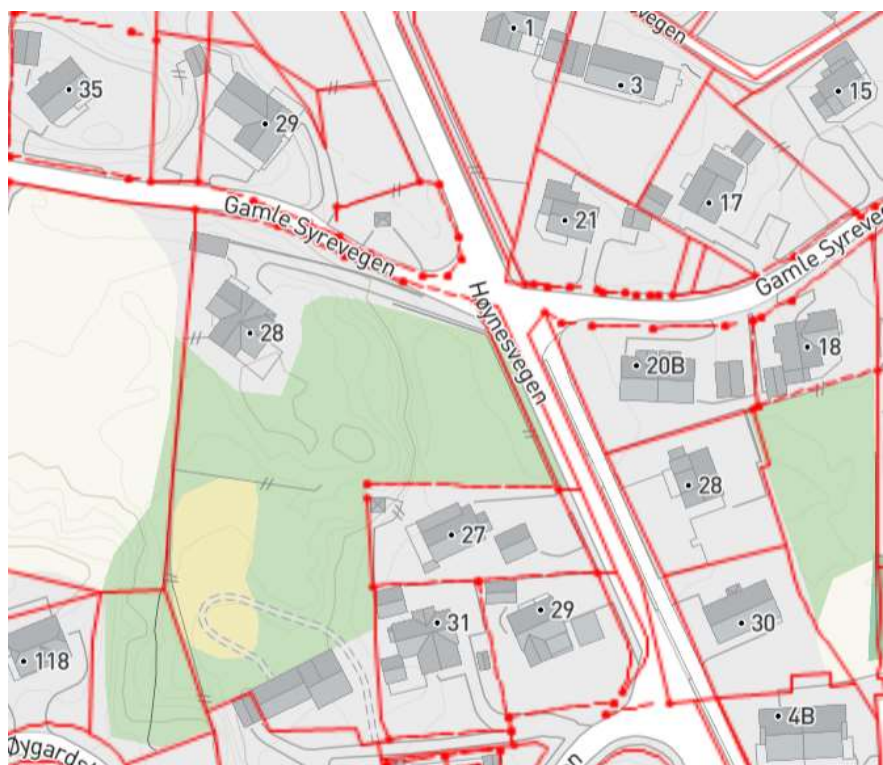




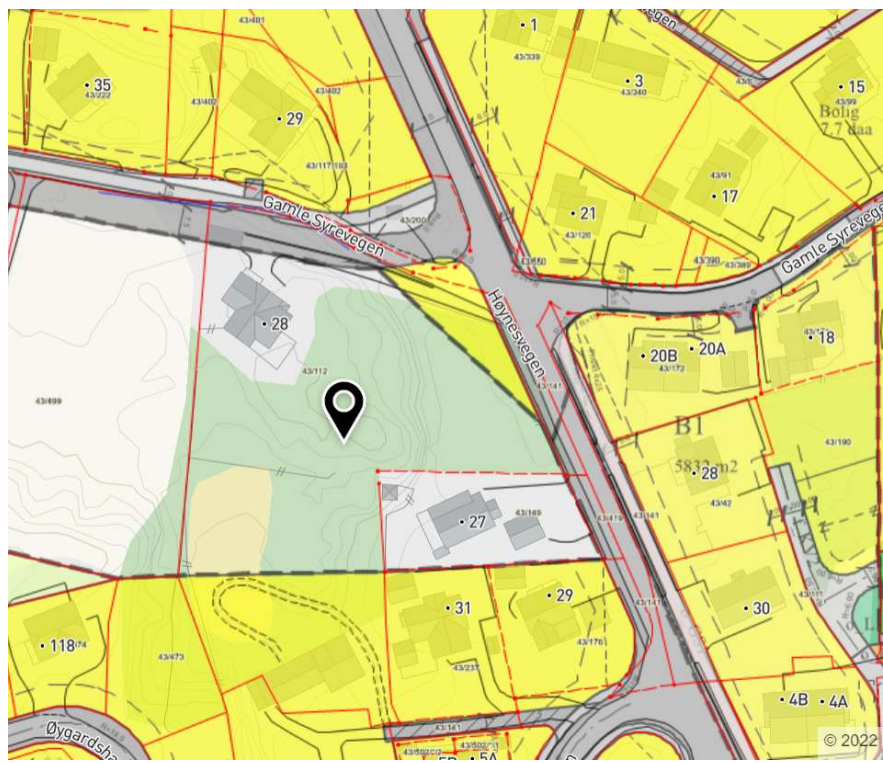
Vedlegg 4: Bilder av eksisterende parkeringsplass/snuplass på egen grunn

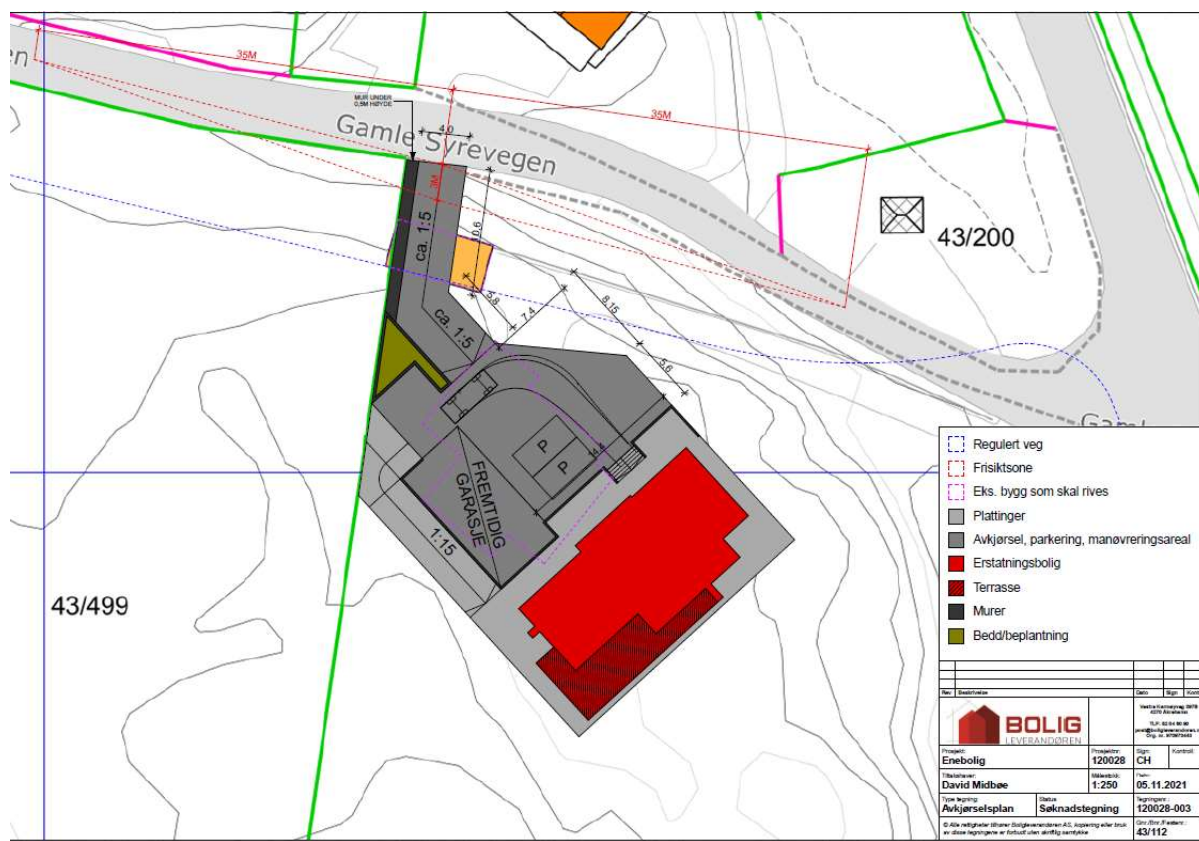


Vedlegg 5: Kart uten reguleringsplan



Vedlegg 6: Kart med reguleringsplan



Vedlegg 7: Omsøkt situasjonsplan/avkjørselsplan**Vedlegg 8: Omsøkt avkjørsel, parkering og snuplass i 3D modell**