



Haugesund kommune
Postboks 2160
5504 Haugesund

Kontakt saksbehandler

Odd-Arild Holen, 51568714
fmrooah@fylkesmannen.no

Klageavgjørelse i byggesak - gnr. 25 bnr. 8, Kvalsvikvegen 69, Haugesund kommune - tiltakshaver: Ståle Birkeland

Naboer har påklaget kommunens vedtak om tillatelse til oppføring av tomannsbolig. Fylkesmannen stadfester kommunens vedtak.

Vi viser til kommunens oversendelse av 15.05.2020.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad om riving av eksisterende bolig, oppføring av tomannsbolig med to etasjer og flatt tak med gesimshøyde 7,05 m, samt fasadeendring på garasje.

Det har kommet inn nabomerknader mot søknaden.

Haugesund kommune fattet i delegert sak 19.08.2019 følgende vedtak:

"Kommunen gir tillatelse til søknad om rivning av enebolig og oppføring av 2-mannsbolig, samt fasadeendring eksisterende garasje mottatt 03.05.2019, på følgende betingelser:

- Det må foreligge godkjent løsning for bortledning av avløpsvann i samsvar med forurensningsloven, jfr. plan- og bygningslovens § 27-2.*
- Krav til slukkevann må være etterkommet, jfr. plan- og bygningslovens § 27-1.*

Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-4.

Vi gir dispensasjon fra § 3 i bestemmelsene til reguleringsplan vedr. etasjeantall slik at boligen kan oppføres med 2 etasjer.

Vi gir dispensasjon fra § 38 i kommuneplanen, jfr. § 1-8 plan- og bygningslova for plassering av bolig innenfor byggeforbudsone langs sjøen som omsøkt og vist på situasjonsplan mottatt 03.05.2019.

Dispensasjonene er hjemlet i plan- og bygningslovens § 19-2."



Vedtaket ble påklaget av Marianne Svindland i brev datert 08.09.2019 og av Christer van Sighem Hollekim i brev datert 08.09.2019. Klagerne anfører i det vesentlige at innsyn, lysforhold og trivsel blir negativt berørt av bygg med to fulle etasjer samt at allmennheten blir berørt av bolig nær friområdet/sjøen. Det ble også vist til at kommunen tidligere har avslått søknad om moderne utforming av bolig.

Haugesund kommune behandlet klagen i delegert sak 12.11.2019 og opprettholdt kommunens tidligere vedtak.

Fylkesmannen opphevet 06.01.2020 kommunens vedtak fordi tiltaket er i strid med regulert utnyttning uten at det var gitt dispensasjon for dette.

Haugesund kommune behandlet saken igjen 24.01.2020 og fattet følgende vedtak:

"Kommunen gir tillatelse til søknad om rivning av enebolig og oppføring av 2-mannsbolig, samt fasadeendring av eksisterende garasje mottatt 03.05.2019, på følgende betingelser:

- *Det må foreligge godkjent løsning for bortledning av avløpsvann i samsvar med forurensningsloven, jfr. plan- og bygningslovens § 27-2.*
- *Krav til slukkevann må være etterkommet, jfr. plan- og bygningslovens § 27-1.*

Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-4.

Vi gir dispensasjon fra §2 i bestemmelsene til gjeldende reguleringsplan, RL791 vedr etasjeantall slik at boligen kan oppføres med 2 etasjer. Videre gis det dispensasjon fra bestemmelsene om tillatt tomteutnyttelse på $U=0,20$ slik at %BYA på 25,2% etter TEK § 5-3% tillates.

Vi gir dispensasjon fra § 38 i kommuneplanen, jfr. § 1-8 plan- og bygningslova for plassering av bolig innenfor byggeforbudsone langs sjøen som omsøkt og vist på situasjonsplan mottatt 03.05.2019.

Dispensasjonene er hjemlet i plan- og bygningslovens § 19-2.

Rammetillatelsen er gitt med vilkår som må oppfylles før Dere kan få igangsettingstillatelse. Vilkårene finner Dere under avsnittet «vilkår i den videre prosessen»."

Vedtaket ble påklaget av Marianne Svindland i brev dater 13.02.2020. Klager opprettholder sin tidligere klage og stiller seg undrende til ny utregning av u-grad. Det bes om at Fylkesmannen gjør en vurdering av beregningen.

Haugesund kommune behandlet klagen i delegert sak 15.05.2020 og opprettholdt kommunens tidligere vedtak.

Marianne Svindland har i brev datert 30.06.2020 gitt merknader til saken. Det vises til at kommunen ikke har foretatt en uavhengig vurdering av arealgrunnlaget eller beregning av utnyttelse. Videre peker klager på at kommunen nå har godkjent en høyere høydeplassering, slik at boligen blir enda mer ruvende.

Fylkesmannen viser for øvrig til sakens dokumenter.



Fylkesmannens vurdering

Fylkesmannen legger til grunn at klager har klagerett og at klagefristen er overholdt, jf. forvaltningslovens (fvl.) kap. VI og plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9.

Ved behandling av klagen kan klageinstansen prøve alle sider av saken og ta hensyn til nye omstendigheter, jf. forvaltningsloven § 34 andre ledd. Klageinstansen kan selv treffe nytt vedtak i saken, oppheve eller sende det tilbake til kommunen for hel eller delvis ny behandling.

Oppføring av tomannsbolig krever tillatelse av kommunen etter pbl. § 20-1 bokstav a. Kommunen skal gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med plan- og bygningslovgivningen, jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan RL791, vedtatt 02.11.1972, og er regulert til byggeområde - bolig.

Tiltaket krever dispensasjon fra regulert etasjeantall og utnyttning, samt fra forbudet mot tiltak i strandsonen. Etter pbl. § 19-1 kan dispensasjon gis etter grunnlagt søknad.

Vilkårene for å kunne gi dispensasjon fremgår av pbl. § 19-2. Søknaden må vurderes i forhold til de offentlige hensyn som skal ivaretas gjennom plan- og bygningsloven og den aktuelle planen, og spesielt hensynet til en forsvarlig og fornuftig areal- og ressursdisponering. Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Ettersom reguleringsplanen er gammel, inneholder den ikke en byggegrense mot sjø, og lovens forbud mot tiltak i strandsonen kommer til anvendelse jf. pbl. § 1-8 annet ledd. Hovedformålet med byggeforbudet i strandsonen er å ivareta hensynet til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre felles interesser i strandsonen. Eiendommen er fra før en utbygget og privatisert boligeiendom, og tiltaket vil ikke endre på dette. Da boligen oppføres med minsteavstand til sjø på ca. 45 m, vil ikke tiltaket være til hinder for ferdsel i strandsonen. Fylkesmannen finner etter dette at en dispensasjon ikke vil vesentlig tilsidesette hensynene bak strandsonevernet. Tiltaket vil med sin størrelse berøre landskapet noe, men ettersom det er i et etablert boligområde med relativt god avstand til sjøen, er dette en svært beskjeden ulempe. Fordelene ved å få oppført en moderne bolig er klart større enn ulempene.

Reguleringsplanen er gammel og egner seg ikke fullt ut som et styringsredskap lenger for hva gjelder utnyttning og etasjeantall. Kommunen har gitt dispensasjon fra disse bestemmelsene en rekke ganger. Det går frem i reguleringsbestemmelsene § 2 at tomtene skal bebygges med «*bolighus i 1 etasje, uten innredning på loft, og med utnyttelsesgrad inntill $U = 0,20$* ». Den omsøkte boligen er på 2 etasjer, og ansvarlig søker har redegjort for at tiltaket er $U = 0,25$ og med moderne utregning 25,2 % BYA. Da klager har etterspurt en begrunnelse for hvordan U-grad fastsettes, vil Fylkesmannen gjøre en kort redegjørelse for dette.

"Utnyttingsgrad – forholdet mellom brutto golvareal i bebyggelse og brutto grunnareal inklusive halvparten av tilstøtende veg, bane, plass, park, vann eller elv, maksimalt 10,0 m."



Årsaken til at det før ble tillatt en høyere utnyttning av såkalte «hjørnetomter» som fikk mye tillegg-areal, var fordi det var relativt åpent rundt slike eiendommer. Selv med høy utnyttelse, fremstod området mindre nedbygget på grunn av åpenheten rundt disse eiendommene. Den aktuelle eiendommen i denne saken har vei og friområde som bidrar til åpenhet rundt eiendommen, og kan dermed utnyttes noe høyere enn om den hadde boliger på flere sider. U-grad er komplisert og er ikke lenger i bruk. Vi har ikke foretatt kontrollutregning av ansvarlig søkers siste beregninger, men vi finner at disse ser riktige ut. Det er også opplyst hvor mye bebygd areal (BYA) eiendommen har, samt hvor høy boligen er, og vi har dermed alle forutsetninger for å kunne behandle søknaden.

Bestemmelser om utnyttelsesgrad skal blant annet sikre ensartet utnyttelse av tomtene, lys og luft mellom boligene og tilstrekkelig uteoppholdsareal på den enkelte eiendom. Bestemmelser om etasjeantall skal også sikre ensartet bebyggelse og er ikke en høydebegrensning. Utnyttingsgraden er svært lav i reguleringsplanen, og det er vanlig med langt høyere utnyttning i nyere planer. Det stilles høyere krav til moderne boliger, som normalt er betydelig større enn eldre boliger. I tillegg er ofte eiendommene i dag mindre, ettersom fortetting er ønsket politikk både lokalt, regionalt og nasjonalt.

En utnyttning på godt 25% BYA er isolert sett relativt lavt. Det er i tillegg på det rene at kommunen tidligere har gitt dispensasjoner for både utnyttning og etasjeantall, både innenfor dette konkrete planområde, og fra lignende gamle planer. Boligens størrelse og høyde med betydelige vindusflater vil gi noe innsyn mot klager, samt vil redusere utsikten noe. Både høyde og avstand til nabogrense er likevel innenfor lovens begrensninger jf. pbl. § 29-4 første og annet ledd, og disse relativt beskjedne ulempene er påregnelige i boligområder. Fylkesmannen kan ikke se at en dispensasjon i denne saken vil vesentlig tilsidesette hensyn bak bestemmelsene om utnyttning og etasjeantall.

To etasjer og flatt tak medfører betydelig høyere gesimshøyder enn en etasje med skrått tak. Dette gjør at selv om gesimshøyden ikke er høyere enn mønehøyden på en en-etasjes bolig, vil likevel to etasjer med flatt tak være mer dominerende, og vil ta mer utsikt. I tillegg til å være i strid med regulert etasjeantall er takformen i strid med planens retningslinje som i § 2 sier «*takvinkelen bør være 25 grader*». Kommunen har vurdert det slik at tiltaket har gode visuelle kvaliteter. Fylkesmannen kan ikke se at det er noe objektivt galt med kommunens vurderinger, og er enig i at tiltaket passer godt inn med omgivelsene, selv om moderne utforming gir en viss kontrast. Ellers fremstår eiendommen som luftig, og oppfyller alle krav til utearealer. Fylkesmannen finner ved en helhetlig vurdering at fordelene ved å gi dispensasjon fra utnyttning og etasjeantall til å oppføre en fungerende moderne bolig, er klart større enn ulempene.

Fylkesmannen har ikke vesentlige merknader til kommunens lovforståelse og skjønn og opprettholder kommunens vedtak.

Fylkesmannen har lagt stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøvingen av det frie skjønn, jf. fvl. § 34 annet ledd.

Vedtak:

Fylkesmannen stadfester kommunens vedtak av 24.01.2020.

Klagen tas ikke til følge.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages til overordnet forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.



Svein Undheim
seniorrådgiver

Odd-Arild Holen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

| | | | |
|------------------------|--------------------|------|-----------|
| Marianne V S Svindland | Stjørdølavegen 17 | 5515 | Haugesund |
| PDS ARKITEKT AS | Spannavegen 152 | 5535 | HAUGESUND |
| Ståle Birkeland | Rogalandgata 128 A | 5522 | HAUGESUND |