



Arkivsaknr: 2025/1050-4
Sakshandsamar:Lene Helgesen
Avdeling:

SAKSFRAMLEGG

Søknad om dispensasjon frå reguleringsplan for oppføring av 2
tomannsbustader - gbnr 24/158 og 24/159 Mykingvegen

Utvalssak	Utval	Møtedato
	Utval for areal, plan og miljø	

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Søknad om dispensasjon frå reguleringsplan, for etablering av tomannsbustader vert godkjent. Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 12-4 dispensasjon frå reguleringsplan.

Arealplaner

Vi viser til vedlagt dispensasjonssøknad.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

SAKSUTGREIING

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Utval for areal, plan og miljø.

Dersom utvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Statsforvaltaren i Vestland, og Vestland fylkeskommune til klagevurdering.

Saksopplysningar

Administrativt saknr. 2025/1050 (og 2025/1053)

Tiltak: Tomannsbustad

Søknadstype: Dispensasjon
Eigedom: Gbnr. 24/158
Adresse: , Mykingvegen, 5913 Eikangervåg
Tiltakshavar/eigar: BOLIG & EIENDOM AS

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå reguleringsplan, for etablering av tomannsbustad på to eigedommar som er regulert til einebustad med sokkel-leilegheit. Omsøkte tiltak gjeld både gbnr. 24/158 og 24/159 som ligg ved siden av kvarandre. Eigedommane er dei siste ubebygde eigedommane i reguleringsplanen. Administrasjonen ber APM ta stilling til dispensasjonsløyve for begge søknader, altså sak 2025/1053 og sak 2025/1050. Vurderinga gjeld kun dispensasjon får reguleringsplan, og sendast tilbake til byggesak for handsaming av ett-trinn eller rammeløyve.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 24/127, 24/155, 24/158, 24/157 ved brev av 03.12.2024:

Merknad til nabovarselet:

Vi mener at det ikke bør gis dispensasjon for oppføring av en tomannsbolig på gbnr. 24/158. Det er i føresegnene tillatt opptil 3 tomannsboliger i BFS2 og 4 eneboliger m/ sekundærbolig i BFS3. Det er allerede gitt dispensasjon for oppføring av én tomannsbolig i BFS3, og vi mener at flere tomannsboliger vil føre til at formålet med reguleringsplanen blir vesentlig tilsidesatt. Tomannsboliger med boenheter på 105m2 treffer andre målgrupper enn eneboliger, og en risikerer at

1

småbarnsfamilier vil velge vekk Jydalen som boligområde.

Ønsker at det skal byggast enebolig då det øker sjanser for at barnefamilier vil etablera seg i bygda. Det vert trulig større "gjennomtrekk" av folk der det er 2 manns boliger. Har allereie 3 stk 2 mannsboliger i feltet..

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknad ved brev datert 23.01.2025 .

Naboene mener det ikke bør gis dispensasjon for oppføring av en tomannsbolig på eiendommen på bakgrunn av at formålet i reguleringsplanen blir vesentlig tilsidesatt. Videre mener de at boenhetene i tomannsboligen vil treffe andre målgrupper enn eneboliger og at en risikerer at småbarnsfamilier vil velge vekk Jydalen som boligområde. I tillegg nevnes at det trolig vil bli større «gjennomtrekk» av folk.

Til dette vil vi vise til at tomannsboligene i større grad treffer nettopp barnefamilier og andre som gjerne er i en etableringsfase. Boligene vil være et rimeligere alternativ for folk flest, og

tomannsboligen vil bidra til et bredere og mer varierende utvalg av boligtyper i området. Disse vil dermed være treffende for flere enkeltindivider og grupper med ulike behov og preferanser. Slik vi ser det vil det i realiteten også være veldig liten forskjell på å bygge en tomannsbolig kontra en enebolig med sekundærleilighet slik planen tillater.

Videre vil vi påpeke at merknadene bygger på subjektive antagelser om hvordan situasjonen kan bli. På bakgrunn av dette kan vi ikke se at merknadene er av en slik karakter at de skal hensyntas i byggesaken.

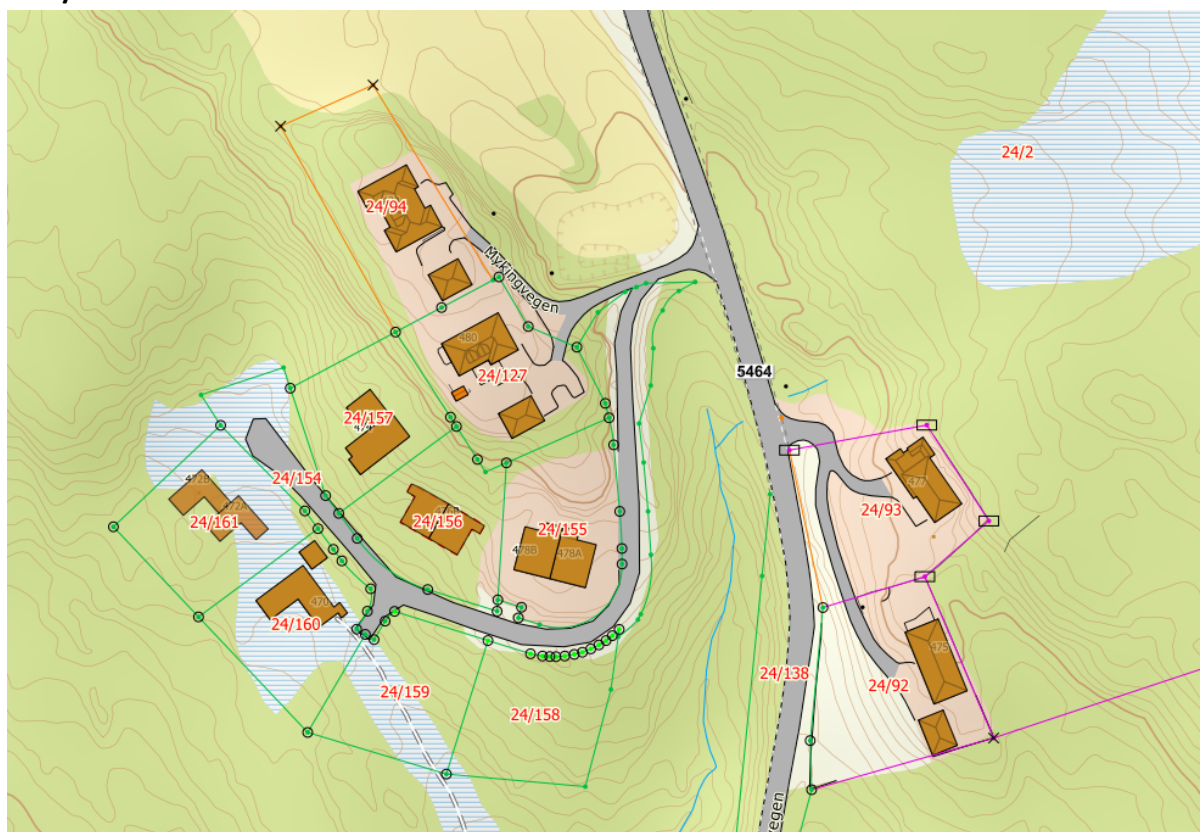
Merknader nabovarsel 2025:

Hjemmelshaver av gbnr. 24/157, Jørgen Vabø, har kommet med samme merknad som i 2023. Vi viser derfor til kommentarene over.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Jydalen Frammestad er definert som bustad – einebustad med sekundærbolig.

Kart/Foto



Dispensasjon

Det søkast dispensasjon frå reguleringsplan i hovudsak på grunnlag av at tiltaket ikkje vil medføre fleire bueiningar enn det reguleringsplanen legg opp til.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkekommune. Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren i Vestland den 01.04.2025:

Statsforvaltaren si vurdering

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak føresegna det vert dispensert frå, omsyn til plan- og bygningslova sine formål eller nasjonale eller regionale interesser, ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Planområdet ligg i eit område som i si heilskap er bilbasert. Det er ikkje tilrettelagt for sykkel og gonge, og det er ikkje trygg skuleveg. Etter det vi forstår, skal også Kløvheim skule leggjast ned. Dette er difor i utgangspunktet ikkje eit område ein ønsker fleire bustader. Kommunen må vurdere saka opp mot nye [statlege planretningslinjer for areal og mobilitet](#). Vi ber særleg om at kommunen vurderer punkt 3.1:

«Samordnet areal- og transportplanlegging: Utbyggingsmønster og transportsystem må samordnes for å oppnå løysningar som er arealeffektive, begrenser transportbehovet og legger til rette for kollektivtransport, sykkel og gange og fortetting rundt knutepunkter. Hovedtyngden av boliger og fritidsboliger, handel, tjenester og arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter lokaliseres i tråd med dette. Nye utbyggingsområder skal lokaliseres med tanke på å minimere transportbehovet, legge til rette for kollektivtransport, sykkel og gange og for å utnytte og ta vare på eksisterende bygninger og infrastruktur der dette finnes.»

Dispensasjonen gjeld dispensasjon frå type bustad i reguleringsplan. Sjølv om reguleringsplanen opnar for ein bustad med sokkelleilegheit, vurderer vi at å bygge tomannsbustad i staden vil kunne vere ein auking av bilbasert utbygging.

Vi rår i utgangspunktet til at ein bygger i samsvar med reguleringsplanen i denne saka.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg.

Vurdering

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. Vilkåra er kumulative, som vil seia at begge vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak reguleringsplan ikkje vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for. Infrastruktur et planlagt for to bueiningar pr. eigedom, og det vil derfor ikkje medføre auka belastning på veg og VA. Eigedommane er også de to siste ubygde eigedommane i reguleringsplanen, så ein dispensasjon vil ikkje gje presedensverknad.

Det er ein teknisk differanse mellom tomannsbustad og einebustad med sokkelleilighet, som er ein eining med ein underordna bueining. Mens tomannsbustader er to likestilte bueiningar. Etter reguleringsplanen kan ein sokkelleilighet være inntil 60 kvm. Ein leilegheit på den storleiken vil kunne huse ein liten familie, omtrentlig på same måte som ein mindre tomannsbustad på rundt 100 kvm. I realiteten vurderar derfor kommunen at den faktiske skilnaden er liten, antall bueiningar det same, og disse vil kunne huse likt antall folk. Demografien i område vil dermed ikkje i vesentleg grad påverkast av skilnaden mellom einebustad med sokkelleilighet, og tomannsbustader.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tiltaket ikkje medføre ein realitetsendring når det gjeld antall bueiningar som følgjer av reguleringsplanen. Og at dersom ein byggjar tomannsbustader vil fleire familiar potesielt kunne etablere seg i eit område som er regulert og tilrettelagt for utbygging.

Administrasjonen vurderar at vilkår for å gje dispensasjon er oppfylt.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren.

Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Lenke til innsyn: [legg inn lenke frå innsyn i saka frå heimesida]

Vedlegg

- 1 Søknad om løyve i eitt trinn - Nytt bygg - boligformål - gbnr. 24/158 - Mykingvegen
- 2 Søknad om dispensasjon - 24/158 Alver
- 3 SITUASJONSPLAN
- 4 Fjell i dagen (4)
- 5 Fjell i dagen (1)
- 6 Fjell i dagen (2)
- 7 Fjell i dagen (5)
- 8 Fjell i dagen (3)
- 9 Fasade Sør og Vest

- 10 Fasade Nord og Øst
- 11 Plan 1. Etg.
- 12 Plan 2. Etg.
- 13 TERRENGPROFIL A-A
- 14 TERRENGPROFIL B-B
- 15 Snitt A og B
- 16 Merknad til nabovarsel -JØRGEN-VABØ
- 17 Merknad til nabovarsel -SONDRE-HOEL-BRODERSEN-HINDENES
- 18 Merknad til nabovarsel -JØRGEN-VABØ
- 19 Merknad til nabovarsel -IDA-MARIE-BRODERSEN-HINDENES
- 20 Merknad til nabovarsel - INGE-ØVRETVEIT
- 21 Redegjørelse - 24/158 Alver
- 22 Uttale - dispensasjon - Alver 24_158 - Mykingvegen - tomannsboliger.pdf