



Karmøy kommune
Postboks 167
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler
Svein Undheim, 51 56 89 08

Klageavgjørelse - dispensasjon - opparbeidelse av vei og rekkefølgekrav - 113/48, Karmøy kommune. Tiltakshaver: Garvik Prosjekt

Kommunen gjorde vedtak om dispensasjon fra bestemmelsen i plan- og bygningsloven § 18 om opparbeidelse av vei og rekkefølgebestemmelse i reguleringsplan om opparbeidelse av vei. Statsforvalteren gjør om vedtaket og avslår søknaden.

Tiltakshaver søkte om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 18 om opparbeidelse av vei og rekkefølgebestemmelse i reguleringsplan om opparbeidelse av vei. Administrasjonen i kommunen avsto søknaden. Etter klage fattet kommunens HTM-utvalg 15.6.2021 følgende vedtak, HTM-vedtak nr. 70/21:

«Det kan gis midlertidig dispensasjon jfr. §19-2 og 19-3 for eiendom 113/48 for utbedring av veg.

Søker/tiltakshaver vil kunne bli refusjonspliktig dersom senere utbygging gjør det nødvendig å opparbeide Dølevegen.

Vilkår i dispensasjonen innebærer også, som søker allerede er innforstått med, at veien bygges i regulert bredde langs egen tomt, lager møteplass for biler langs lekeplass (NL 113/47) og bredde, utvide vei (svingen) iht. regulering.

Det må avgis erklæring om fremtidig deltakelse i opparbeidelse av tekniske anlegg.»

Nabo klaget på vedtaket i brev datert 09.07.2021. Klager gjør blant annet gjeldende at ulempene for beboere langs veien til tiltakshavers tomt er klart større enn fordelene. Det er ikke tatt hensyn til merknad fra hovedutvalg teknisk og miljø om at utbedring skal gjelde fra og med Dølevegen 67, gnr. 113, bnr. 37, og ikke fra og med gnr. 113, bnr. 39. Klager stiller spørsmål ved hvorfor det gis dispensasjon når det har negativ virkning for mange beboere i Dølevegen som har dårlig standard. Klager viser også til kommunens tidligere uttalelse om at det etter kommunens vurdering ikke er forsvarlig å tillate dispensasjon uten



opparbeidelse, heller ikke midlertidig dispensasjon. Det vises til klagen i sin helhet som er vedlagt saken.

Ansvarlig søker har gitt tilsvar til klagen i brev datert 20.08.2021.

Hovedutvalg teknisk og miljø behandlet saken 28.09.2021 og fattet følgende vedtak i sak HTM- 107/21:

*«Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i HTM-sak nr. 70/21.
Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.
I medhold av forvaltningsloven § 42 gis utsatt iverksetting av vedtak i HTM-sak nr. 70/21.»*

Det vises ellers til sakens dokumenter.

Statsforvalterens vurdering

Statsforvalteren legger til grunn at klager har klagerett, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 28 og plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9. Klagen er rettidig. Klageinstansen kan prøve alle sider ved saken og herunder ta hensyn til nye omstendigheter, jf. fvl. § 34.

Oppføring av bolig er søknadspliktig, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-2, jf. 20-1 (a). Eiendommen omfattes av reguleringsplan 538, Tyriskolten, godkjent 11.6.1990. Regulert vei er ikke opparbeidet i samsvar med planen. Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra pbl. § 18-1 der det blant annet fremgår:

«I regulert strøk kan grunn bare bebygges eller eksisterende bebyggelse utvides vesentlig eller gis en vesentlig endret bruk, eller eiendom opprettes eller endres, dersom:

- a) offentlig veg er opparbeidet og godkjent så langt den er vist i planen, fram til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst.»*

Planbestemmelsene § 11 har følgende bestemmelse om opparbeiding av vei:

«Bebyggelse for tomt 1-4 kan ikke tillates før vegen fra gnr. 113/37 fram til omsøkte tomt er utbedret i henhold til kommunal standard (reg. bredde 5 m) med det unntaket at det tillates stigning opp til 120 0/00. Tillatelsen kan heller ikke gis før frisikten i eksisterende kryss med Dølevegen er utbedret til 10X25 m og at ledningsanlegget fra kum sør for tomt 1 er oppdimensjonert fram til kommunal ledning ved gnr. 113/52.»

Tiltaket krever dispensasjon fra pbl. § 18 og fra planbestemmelsene § 11.

Dispensasjon kan gis etter grunngitt søknad, jf. pbl. § 19-1. Vilkårene for dispensasjon står i 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 dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Reguleringsplaner vedtas av kommunestyret etter en omfattende prosess der mange ulike behov og interesser er vurdert og det er ikke kurant å dispensere fra reguleringsplaner. Adgangen til å gi dispensasjon er en snever unntaksregel.

Bestemmelser om plikt til å opparbeide vei før det tillates bebyggelse skal blant annet sikre hensiktsmessig atkomst til bebyggelsen, både med hensyn til fremkommelighet og trafiksikkerhet. HTM-utvalget har ikke begrunnet nærmere hvorfor en mener vilkårene for dispensasjon er oppfylt. Statsforvalteren viser til beskrivelsen av eksisterende vei som er gjort i kommunens saksframlegg datert 2.6.2021.

Det er opplyst at veien er smal, på det smaleste ca. 2,9 meter asfaltbredde. Det er også vist til at det stedvis er dårlig sikt i kurver og dårlig asfalt. Det er også behov for autovern på en del av strekningen. Administrasjonen i kommunen vurderer det slik at det ikke er ønskelig med mer trafikk på veien før den blir opparbeidet i samsvar med planen og at det ikke er forsvarlig å tillate dispensasjon uten opparbeidelse, heller ikke midlertidig dispensasjon. Administrasjonens beskrivelse av forholdene støttes også av uttalelser fra beboere i området.

Statsforvalteren legger til grunn at veien slik den er i dag ikke tilfredsstillende kravet til veistandard som skal sikres gjennom den aktuelle bestemmelsen i reguleringsplanen og i pbl. § 18, blant annet med hensyn til fremkommelighet og trafiksikkerhet. Statsforvalteren vurderer det slik at dispensasjon setter til side hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra. Ytterligere bebyggelse og mer trafikk forverrer dessuten de trafikale forholdene på stedet. Dispensasjon kan skape uheldig presedens med virkning for søknader vedrørende de øvrige ubebygde tomtene. Dette er også vesentlige ulemper ved dispensasjon samtidig som det ikke er vesentlige relevante fordeler ved dispensasjon. Dispensasjon er en fordel for tiltakshaver, men personlige ønsker og behov kan det vanligvis ikke legges vekt på ved vurdering av dispensasjon. Det er hovedsakelig samfunnsmessige fordeler som er relevant i denne forbindelse, som hensynet til hensiktsmessig areal- og ressursutnytting. Statsforvalteren vurderer at det er ikke fordeler ved denne dispensasjon som er større enn ulempene. Vilkårene for dispensasjon er ikke oppfylt. Kommunens vedtak omgjøres og søknaden avslås.

Vedtak:

Statsforvalteren omgjør kommunens vedtak av 15.6.2021 og avslår søknaden. Klagen er tatt til følge.

Vedtaket er endelig og kan ikke klages til overordnet myndighet, jf. fvl. § 28.

Monica Nessa avdelingsdirektør	Svein Undheim seniorrådgiver
-----------------------------------	---------------------------------



Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Alexander Stølås	Dølevegen 76 B	5541	Kolnes
Svein Kvale	Dølevegen 69	5541	KOLNES
Anne Marthe Widvey	Dølevegen 76 B	5541	Kolnes
GARVIK PROSJEKT AS	Vestheimvegen 15	4250	KOPERVIK