



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
114/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	27.09.2022
123/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	25.10.2022

Gnr. 42, bnr. 207 - Søknad om dispensasjon fra krav om opparbeidelse - Tre naust i rekke - Sørhåland

Forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 avslås søknad om dispensasjon fra samme lovs § 18-1, vedrørende krav om opparbeidelse av regulert veg.

Hovedutvalg teknisk og miljø 27.09.2022:

Behandling:

Utsettelse for befaring, foreslått av Rune Midtun, Fremskrittspartiet

Saken utsettes for befaring

Midtuns utsettelsesforslag enstemmig vedtatt.

HTM- 114/22 Vedtak:

Saken utsettes for befaring

Hovedutvalg teknisk og miljø 25.10.2022:

Behandling:

Forslag til vedtak i sak HTM 123/22. 42/107 Tre naust i rekke, Sørhåland., foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista

HTM gir dispensasjon fra PBLs § 18-1 etter medhold i samme lovs § 19-2, slik at kommunens krav om veitvidelse ikke trenger gjennomføres.

Begrunnelse for dispensasjon.

HTM finner veiens standard/bredde tilstrekkelig for å tåle den trafikkøkning etablering av naust vil medføre, hvis veien vedlikeholdes med skraping og grusing.

Dagens veibredde, på aktuelle strekning, er tilnærmet lik resten av veien helt opp til kryss i Hålandsdalen. Dette tilsier at aktuelle veiutvidelse er unødvendig.

HTM anser det vanskelig, innenfor forsvarlige økonomiske rammer, å gjennomføre krevde veiutvidelse, pga. forholdene på stedet. Dette taler for at dispensasjon gies.

Koloakken fra Syre går via tank på innsiden aktuelle vei, til kloakkrør lagt i sjøen sør for molo. I forbindelse med dette arbeidet ble det etablert en «rampe» utover i sjøen. Til dette ble det tilkjørt 60-70 lass stein på den aktuelle veien, med den samme standard den har i dag. HTM finner det derfor sannsynliggjort at dagens vei vil tåle den merbelastning omsøkte naust vil medføre.

Da omsøkte er tørre bygg, frafalles kravet om utarbeidelse av teknisk plan.

HTM kan her ikke se at planen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt om omsøkte tillates.

HTM finner her fordelene vesentlig større enn ulempene om dispensasjon gies.

Basert på ovenstående og befaring på stedet, finner HTM at betingelsene for å gi dispensasjon etter PBLs § 19-2 er oppfylt.

Hagland (K) fremmet følgende forslag:

HTM gir dispensasjon fra PBLs § 18-1 etter medhold i samme lovs § 19-2, slik at kommunens krav om veiutvidelse ikke trenger gjennomføres.

Begrunnelse for dispensasjon.

HTM finner veiens standard/bredde tilstrekkelig for å tåle den trafikkøkning etablering av naust vil medføre, hvis veien vedlikeholdes med skraping og grusing.

Dagens veibredde, på aktuelle strekning, er tilnærmet lik resten av veien helt opp til kryss i Hålandsdalen. Dette tilsier at aktuelle veiutvidelse er unødvendig.

HTM anser det vanskelig, innenfor forsvarlige økonomiske rammer, å gjennomføre krevde veiutvidelse, pga. forholdene på stedet. Dette taler for at dispensasjon gies.

Koloakken fra Syre går via tank på innsiden aktuelle vei, til kloakkrør lagt i sjøen sør for molo. I forbindelse med dette arbeidet ble det etablert en «rampe» utover i sjøen. Til dette ble det tilkjørt 60-70 lass stein på den aktuelle veien, med den samme standard den har i dag. HTM finner det derfor sannsynliggjort at dagens vei vil tåle den merbelastning omsøkte naust vil medføre.

Da omsøkte er tørre bygg, frafalles kravet om utarbeidelse av teknisk plan.

HTM kan her ikke se at planen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt om omsøkte tillates.

HTM finner her fordelene vesentlig større enn ulempene om dispensasjon gies.

Basert på ovenstående og befaring på stedet, finner HTM at betingelsene for å gi dispensasjon etter PBLs § 19-2 er oppfylt.

Innstillingen ble vedtatt med 6 stemmer mot 3 stemmer for forslaget fremsatt av Hagland (KL), som falt (KL 1, H 1, Frp 1).

HTM- 123/22 Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 avslås søknad om dispensasjon fra samme lovs § 18-1, vedrørende krav om opparbeidelse av regulert veg.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 1884/21 ble det gitt rammetillatelse til oppføring av 3 naust i rekke. I rammetillatelsen ble det satt som vilkår at regulert veg skal opparbeides.

Vilkåret om vegopparbeidelse ble påklaget av tiltakshaverne i saken.

Klagen ble lagt frem for hovedutvalg teknisk og miljø på møte 03.05.22, og det ble fattet følgende vedtak, saksnr. 46/22:

«Saken sendes tilbake til tiltakshaver. Han bør heller søke om dispensasjon og ved behandling av denne søknaden vil også veibredde vurderes. Dette bør gjøres snarest, og senest innen utgangen av juni. Praksis siden tilsvarende sak i området, er nemlig endret.»

Kommunen mottok søknad om dispensasjon 23.05.22, og mangler i saken er mottatt 12.07.22. Søknad om dispensasjon legges direkte frem for hovedutvalg teknisk og miljø.

Uttaler sektor samferdsel og utemiljø

Uttale 25.06.2021:

«Sektor samferdsel og utemiljø har følgende merknad.

Viser til befaring og vedlagte bilder av nåværende status på veg.

Privat felles veg må opparbeides fra minimum m65 til og langs 42/207 inkl. snuhammer på 42/140

Dette krever utarbeidelse av teknisk plan.

Avkjørsel inkl. friskt fra 42/207 skal etableres ihht. kommunalteknisk norm.

Det er viktig at avkjørsel får rett stigningsforhold. Se figur.»

Uttale 08.09.2022:

«Sektor samferdsel og utemiljø har følgende merknad til dispensasjon fra krav om opparbeidelse

av regulert veg.

Uttalelsen gjelder kun opparbeidelse av regulert veg og ikke andre avgjørelser nevnt i søknad om dispensasjon.

Konklusjon:

Det frarådes å gi dispensasjon på opparbeidelse av regulert veg fra m65 t.o.m. 42/207 som omsøkt.

Krav om opparbeidelse av regulert veg opprettholdes.

Begrunnelse:

Det vises til notat fra samferdsel samt befarings med Sandve trelast A/S.

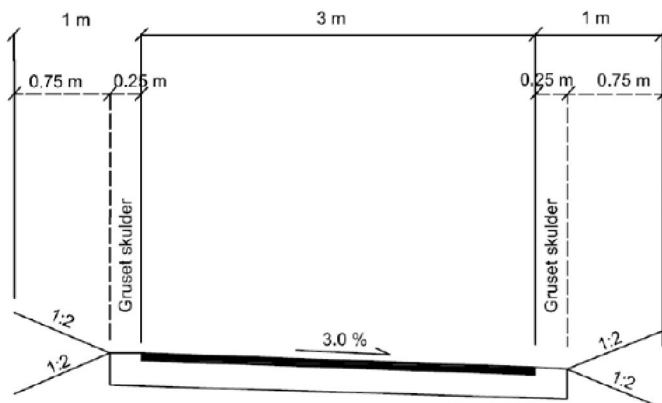
Under befaringsen ble det uttrykt fra Sandve trelast at det ikke lot seg gjøre å opparbeide vegen som regulert.

Stort sett ble det henvist til sideareal, hvor det var nærhet til eksisterende naust samt en kran.

Dispensasjonen henviser flere ganger til vegbredde på 5 meter, hvor det samtidig henvises til tilstøtende veger som har en asfaltert bredde på 3 meter.

Det er derfor viktig å få frem aktuelle tall.

Innenfor regulert formålsgrænse veg (5 meter), skal det være: Asfalt 3 meter, vegskulder 0,25m x2 og grøft 0,75 m x2. Til sammen blir dette 5 meter. Se utklipp.



Samferdsel var tydelig på at dersom det ikke lot seg gjøre å opparbeide deler vegen som regulert, måtte det søkes om fravik.

Det skal beskrives hva et fravik omfatter, hvorfor vegen ikke kan anlegges på angitt sted og eventuelle avbøtende tiltak som kan være aktuelle.

Et fravik fra opparbeidelse kan kun gis der det ikke er mulig å opparbeide regulert veg.

Sektor samferdsel og utemiljø kan ikke se at det foreligger søknad om fravik på aktuell veg.»

Søkers begrunnelse for dispensasjon

«Den offentlige veien fra Lahammar til Hålandsvågen, og videre utover på privat vei (på baksiden av naustene) til 42/105 har ikke den standard bredden (5m) som KK nå pålegger oss å opparbeide på den siste delen av den private vei (til 5m bredde), fra 42/105 (der asfalten slutter, bilde M65) til vår eiendom 42/207.

Fakta er at den offentlige veien ut til Hålandsdalen er oppmålt til i snitt å være 3.0m

bred, se vedlegg 2. Den private veien er oppmålt til også å være 3m bred, vist på

vedlegg 3a.

Dermed tilfredsstillers dagens veibredde både for den offentlige og privat veien,

brannvesenets krav på 3m veibredde. Detaljert kart (privat veien) ved den kommunale

nivåtanken er vist på vedlegg 3b. Vedlegg 4a, b og c viser fotos av veistrekningen fra

42/105 til 42/207.

På hele strekket i Hålandsdalen (offentlig-/privat-vei) frekventerer det flere tyngre

kjøretøy for å ivareta KK`s lovpålagte tjenester (brann og renovasjon) og vedlikehold

av VA-infrastruktur (spylebiler). Denne bruk av infrastrukturen slik den nå foreligger

er m.a.o. vurdert og funnet tilstrekkelig for å utføre KK`s tjenester.

Når det gjelder opparbeidelse av vei og teknisk standard, detaljert kart (privat veien)

ved den kommunale nivåtanken er vist på vedlegg 3b. Vedlegg 4a, b og c viser fotos

av veistrekningen fra 42/105 til 42/207, så var både ansvarlig søker for vårt tiltak og

KK representert ved Sunnanå, på befaring i oktober 2021. Det var enighet om at en

utvidelse av veien, teknisk sett ut fra de stedlige forhold ikke lot seg gjennomføre slik

planen foreligger, utfra allerede bygde naust samt kranen tilhørende 42/105 og dens

plassering ved veiskulderen (vedlegg 4b).

Hvis veien pålegges utvidet til 5m, vil dette også medføre et større naturinngrep (sprengte vekk fjell) på søre siden av veien (vedlegg 8a+b). Et slikt inngrep vil da komme i konflikt med reguleringsplan 164 fellesbestemmelse §33 «Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad». I tillegg vil en komme i konflikt med «den kommunale nivåtanken» (se vedlegg 3b og 5a+b) og dens rørsystemer i dagens veilegeme.

Vedrørende pålagt snuhammeren 42/140, søkes også dispensasjon fra dette kravet.»

Det vises for øvrig til søknaden i sin helhet.

Vurdering

Omsøkt tiltak omfatter oppføring av 3 naust. Eiendommen er regulert til naust, og er omfattet av reguleringsplan nr. 164 – Hålandsvågen, godkjent 06.05.2008. Regulert veg er ikke opparbeidet i samsvar med reguleringsplan, og tiltaket er dermed avhengig av dispensasjon fra pbl. § 18-1.

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.

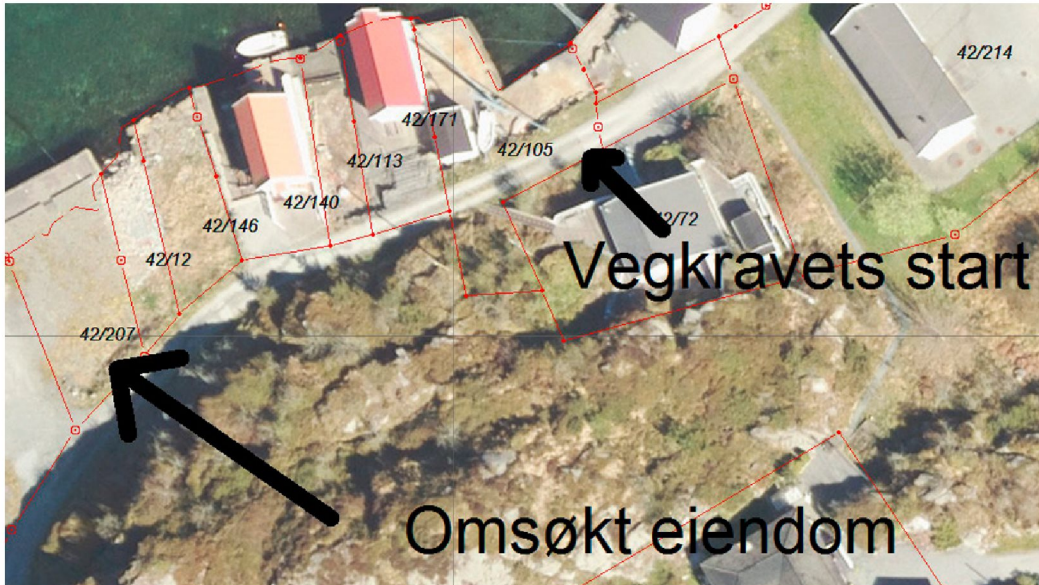
Kommunen viser til pbl. § 18-1 første ledd der det heter følgende:

«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.»

Hensyn bak bestemmelsen er i hovedsak opparbeidelse av tilfredsstillende infrastruktur ved byggeprosjekter.

Kommunen viser til at vegkravet omfatter følgende strekning:



Kommunens vegmyndighet, sektor samferdsel og utemiljø, har uttalt seg til saken, og har krevd vegopparbeidelse. Saksbehandler har vært på befaring på stedet, og den delen av vegen som kreves opparbeidet er i svært dårlig stand. Vegstrekningen er kun gruslagt, og både smal og hullete noen steder. Bilder i saken viser vegens dårlige standard. Oppføring av 3 naust anses som en vesentlig trafikkøkning på vegen. Kommunen kan ikke se at strekningen som er krevd opparbeidet er et urimelig krav for dette byggeprosjektet. Når det gjelder vegbredde så vises det til uttalen til sektor samferdsel og utemiljø, der det er redegjort for asfaltbredde, grøftebredde osv. Det presiseres at reguleringsplanen er kjente rammer, og det må forventes at krav i planen skal oppfylles ved utbygging. Dersom det gis dispensasjon fra vegkravet, så vil det føre til at vegen mest sannsynlig ikke blir opparbeidet. Det er flere andre ubebygde nausttomter i området, og tiltakshaver vil kunne søke refusjon fra disse. Hensyn bak bestemmelsen anses vesentlig tilsidesatt, og vilkår for dispensasjon er dermed ikke oppfylt.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at vilkår for dispensasjon i pbl. § 19-2 er oppfylt, og anbefaler HTM å avslå søknad om dispensasjon fra pbl. § 18-1.

Vedlegg:

Gnr. 42, bnr. 207 - Dispensasjonssøknad

E-post

Vedleggsfil

Ny uttale samferdsel og utemiljø, dispensasjon opparbeidelse av veg.

Vedtak i klagesak - 3 naust i rekke - gnr. 42 bnr. 207 - Sørhåland

Gnr. 42, bnr. 207 - Klage på vedtak

E-post

Vedlegg 1-5

Tillatelse - 42-185 Vedtak

Uttalelse samferdsel

Naust godkjent rammetillatelse

Naust tillatelse

Erklæring om rettighet

Vedtak om rammetillatelse - 3 naust i rekke - gnr. 42 bnr. 207 - Sørhåland

Uttale samferdsel og utemiljø, veg ifm. 3 naust i rekke.

Hålandsdalen M65

Hålandsdalen M88

Hålandsdalen M122

Hålandsdalen M144

Gnr. 42, bnr. 207 - Parkering og adkomst

Gnr. 42, bnr. 207 - Vedrørende endring av søknad

Gnr. 42, bnr. 207 - 3 naust i rekke - Sørhåland

E-post

Opplysninger om tiltakets ytre rammer

Situasjonskart

Tegninger

Vannstandnivåer og ekstremverdier

42.207 flyfoto

42.207 reg plan