

Karmøy kommune

Vedr.: DISPENSASJON GNR. 57 BNR. 549
Prosj. nr.: 10451
Dato: 12.09.2022

Vår saksbeh.: Mona Fågelklo

Deres ref/saksbeh.:

Deres saksnr.:

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA AREALFORMÅL, FORMÅLSGRENSE OG REKKEFØLGEKRAV (jf. PBL § 19-2)

Pva. tiltakshaver Sverre Eng blir det med dette søkt om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan «Detaljregulering for Neset», planidentifikasjon 1024. Dispensasjonen gjelder rekkefølgekrav i planbestemmelse § 85, som omhandler etablering av regulert kjøreveg med tilhørende anlegg langs Nesavegen. Rekkefølgekravet i dette tilfelle omfatter kjørevei med fortau frem til/langs gnr. 57 bnr. 549. Nesavegen skal fungere som tilkomst til leilighetsbygning med 11 boenheter som vil bli omsøkt oppført på eiendommen gnr. 57 bnr. 549. Oppføring av leilighetsbygning er for øvrig i tråd med gjeldende regulering i sin helhet.

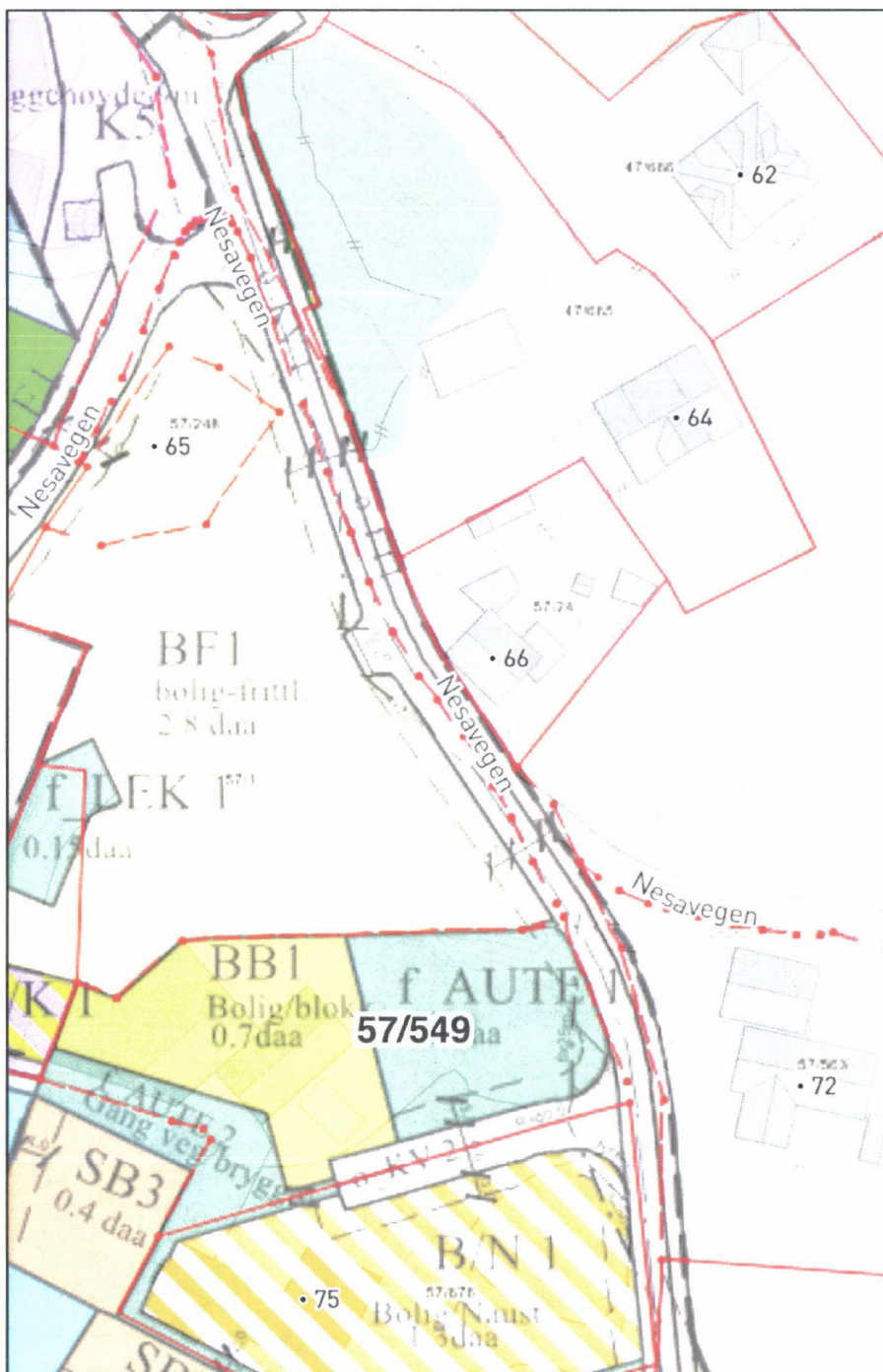
I planbestemmelse § 85 er sagt;

«Kjøreveg med tilhørende anlegg skal være ferdig opparbeidet til og langs det aktuelle delfeltet før det gis brukstillatelse/ferdigattest for nye boliger.»

Det søkes om dispensasjon fra å etablere regulert fortau. Dispensasjonen medfører samtidig søknad om dispensasjon fra arealformål, samt fra formålsgrense for fortau og kjørevei som vist i gjeldende regulering. Dagens eksisterende veitrase ønskes opprettholdt, kun med oppgradering til tilstrekkelig veibredde 4 m.



Bilde 1: Eksisterende vei Kilde: Fonnakart



Bilde 2: Gjeldende reguleringsplan Kilde: Fonnakart

Tiltakshaver har fått prosjektert et leilighetsprosjekt med 11 boenheter på eiendommen gnr. 57 bnr. 549. Her står en omfattende bygningsmasse til forfalls. Bygningene og kailinjen er pr. dd. avsperrret for å forebygge ulykke. Eiendommen ligger i innseilingen til Skudesnes, og den er det første en møter når en ankommer sjøveien. Den forfalne bygningsmassen bidrar til visuell/estetisk forspøpling, ikke bare for nærområdet, men også for byen generelt.

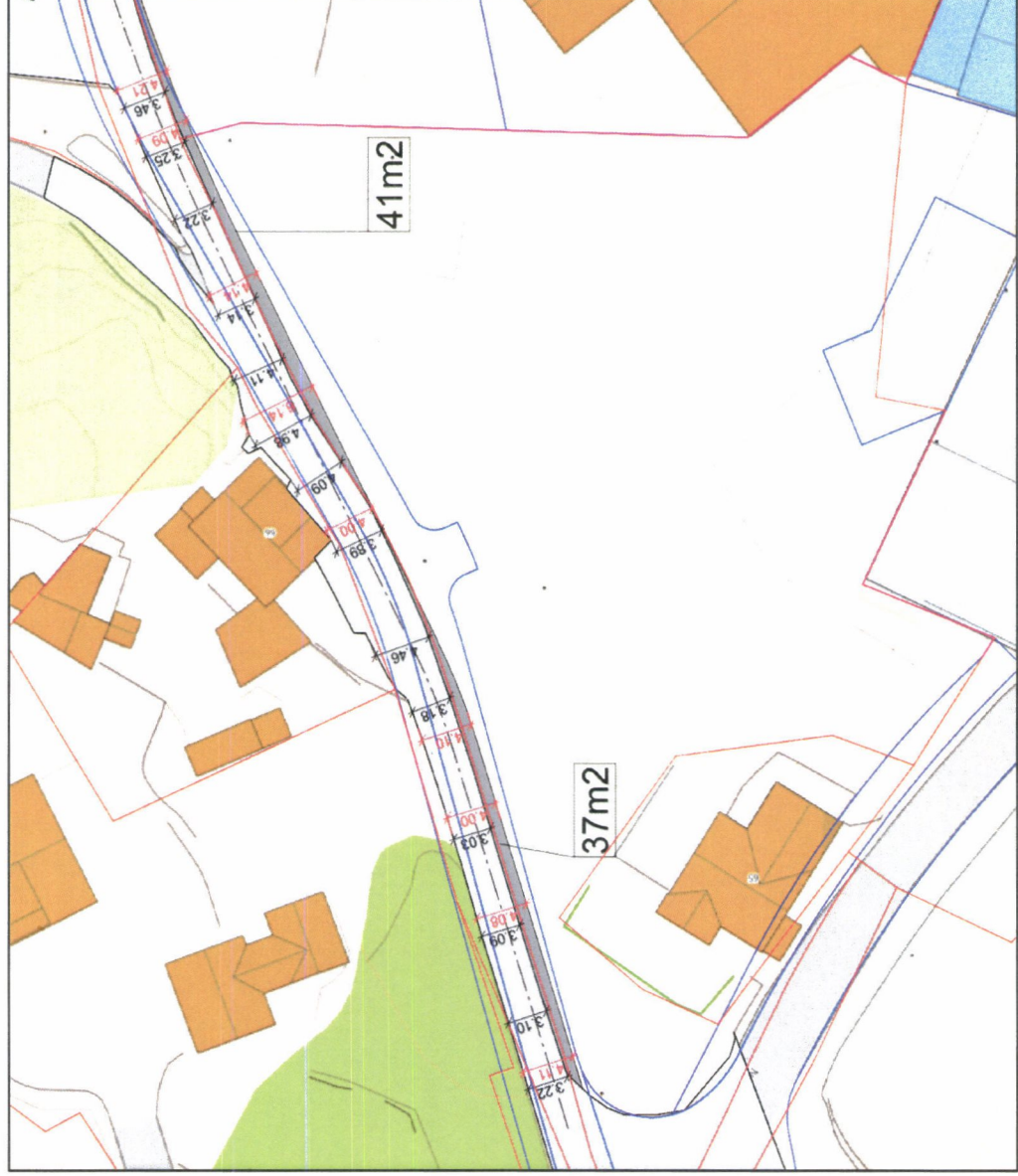


Bilde 3: Bygningsmasse til forfalls Kilde: Tiltakshaver



Bilde 4: Nytt prosjekt Kilde: Ark. BHB AS

RH Oppmåling AS har foretatt innmåling av eksisterende veiside og vurdert muligheten for utvidelse av vei, jf. vedlagt tegn. nr. 950. Tegningen dokumenterer at utvidelsen vil omfatte 2 parseller; 1 parsell på ca. 37 kvm, og 1 parsell på ca. 41 kvm, begge parsellene blir liggende på eiendommen gnr. 57 bnr. 1, eiet av Ivan Eiendom AS. Tiltakshaver har fått bifall av Ivan Eiendom AS å utvide veilegemet inn på eiendommen gnr. 57 bnr. 1, forutsatt at det ligger innenfor det som er regulert til veigrunn.



Bilde 5: Parseller som utvidelsen omfatter Kilde: RH-oppmåling AS

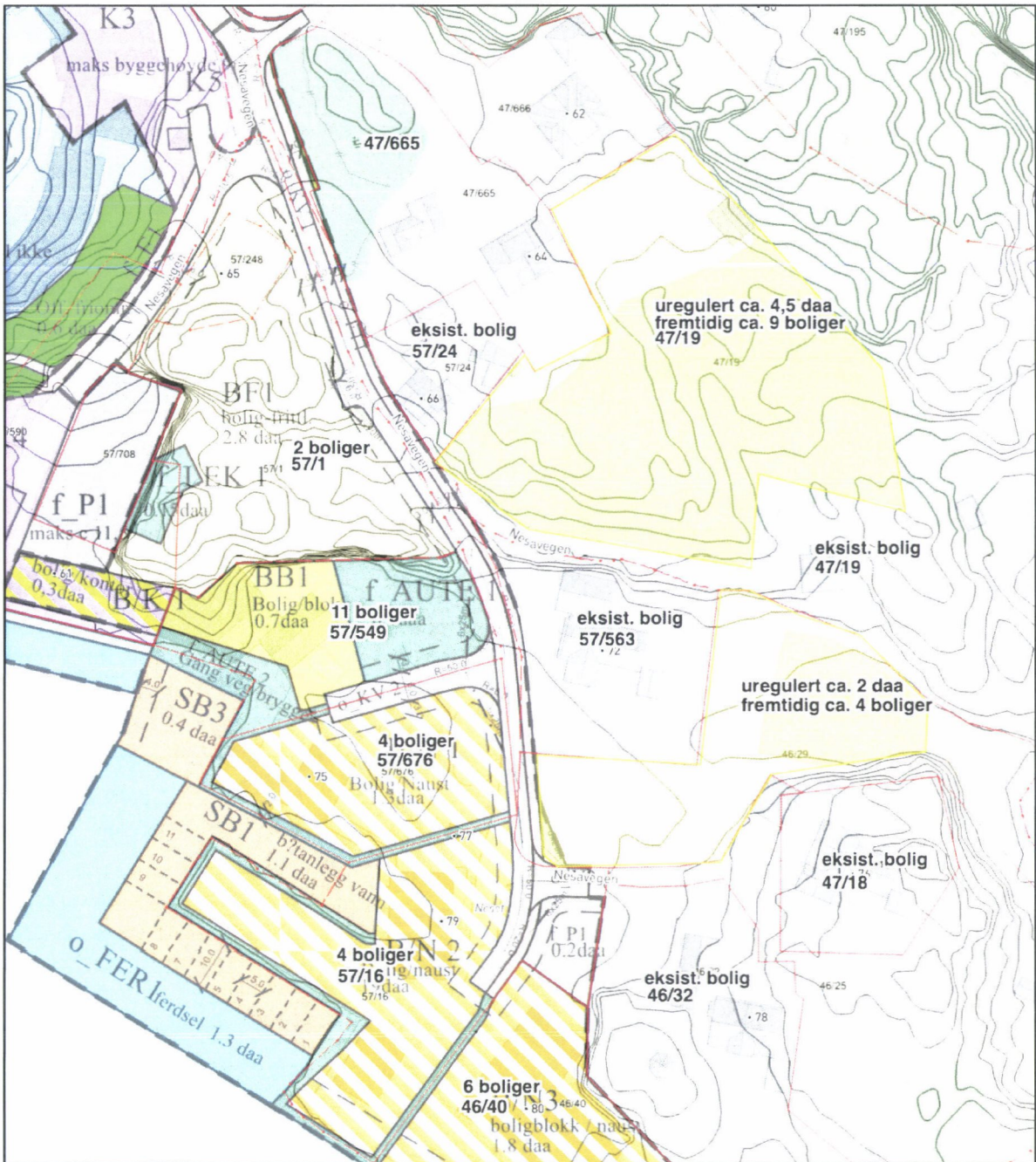
«Detaljregulering for Neset», planidentifikasjon 1024 åpner for totalt ca. 27 nye boliger helt sør i Nesavegen, i tillegg ligger det i dag 5 eksisterende boliger i nærområdet utenfor reguleringen som også har Nesavegen som adkomst.

Eiendom	Bolig antall
46/40	6 fremt. boliger
57/16	4 fremt. boliger
57/676	4 fremt. boliger
57/549	11 fremt. boliger
57/1	2 fremt. boliger
57/24	1 eksist. bolig
57/563	1 eksist. bolig
47/19	1 eksist. bolig
46/18	1 eksist. bolig
46/32	1 eksist. bolig
	Totalt 32 boliger

Kommuneplanen åpner samtidig for en fremtidig boligutvikling på eiendommene 47/19 og 46/29. Av «Areal og transportplan for Haugalandet» (ATPH) fremkommer at normen for tetthet i en avstand > 500 m fra Skudesnes sentrum er 2 boenheter/daa. I forhold til dette, så antas eiendommene 47/19 og 46/29, etter en fremtidig reguleringsprosess, til sammen å kunne gi plass til ca. 13 boenheter. Med dette vil det kunne bli etablert totalt 45 boliger lengst sør i Nesavegen.

Her vises til Karmøy kommune sin kommunaltekniske norm pkt. 3.3.7 som sier at en kan kreve fortau ved 30 boenheter, og at en skal kreve fortau ved 50 boenheter.

Det vil utarbeides komplett teknisk plan for oppgradering av vei, VA, belysning og skilting. Teknisk plan sendes kommunen parallelt med innlevering av rammesøknad for riving av eksisterende bygningsmasse og oppføring av nytt leilighetsbygg. En vil være villig å gjøre avbøtende trafiksikringstiltak om kommunen krever dette, for eksempel; skifte ut eksisterende gatebelysning til LED-belysning, etablere påkrevd skilting, eventuelt etablere felt med sjikane, samt reasfaltere Nesavegen fra krysset nord for gnr. 47 bnr. 665 og frem til/langs prosjektet. Hastigheten i Nesavegen er 30 km/t. Det poengteres at smale veier i seg selv er fartsreducerende.



Bilde 6: Vurdering fremtidig utnyttelse Kilde: Fonnakart, rev. Ark. BHB AS

OM DISPENSASJONEN

Av plan- og bygningsloven § 19-2 1. til 3. avsnitt som omhandler dispensasjonsvedtaket går det frem;

«Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulemperne. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.»

Vurdering av fordeler og ulemper:

Fordelen ved å få innvilget omsøkt dispensasjon er at det forebygger ulykke/uønsket hendelse ved å rive den forfallne bygningsmassen, samtidig som den visuelle forsøplingen i innseilingen til Skudesnes fjernes. Sperring av området/strandlinjen fjernes og det gis anledning til ferdsel i strandsonen/langs kaien foran nytt leilighetsbygg med tilhørende anlegg.

Pr. dags dato benyttes Nesavegen av offentlige tjenester slik som den ligger. Utvidingen av kjøreveien og andre eventuelle påkrevde tiltak vil bidra til at ferdselen til utbyggingsområdet med nærområde blir meir trafikksikker med en asfaltbredde på 4 m, samtidig som veibredden ivaretar tilkomst for brann- og redning, jf. «Tilrettelegging for rednings- og slokkeinnsatser» pkt. C1.

Adkomsten må dimensjoneres etter følgende tabell:

	Mannskapsbil	Vanntankbil	Høydemateriell
Kjørebredde	3.5 m	3.5 m	3.5 m
Fri kjørehøyde	4.0 m*	4.0 m*	4.0 m*
Lengde	8.0 m	10.0 m	10.0 m
Oppstillingsplass	-	-	6*12 m
Max stigning i atkomstveg	1:8 (12,5 %)	1:8 (12,5 %)	1:8 (12,5 %)
Max stigning/helling oppstillingsplass	1:8 (12,5 %)	1:8 (12,5 %)	1:20 (5 %)
Svingradius ytterkant vei	14.0 m	14.0 m	14.0 m
Akseltrykk	10 t	12 t	12 t
Totalvekt	20 t	29 t	22 t
Belastning per støttelabb	-	-	16 t
Oppstillingsplass til byggets fasade	-	-	Minimum 3.0 m

* Av hensyn til eventuell snø bør større kjørehøyde vurderes.

Bilde 7: «Tilrettelegging for rednings- og slokkeinnsatser» pkt. C1

Kilde: Haugaland brann- og redning IKS

Reguleringsmessig er det vurdert som ukomplisert å innvilge dispensasjoner. Veien inklusiv utvidelsen blir liggende i sin helhet innenfor arealet som er regulert til trafikkareal i dagens gjeldende regulering. På tegning 950 er gjeldende regulering vist med blå linje.

Med bakgrunn i disse vurderinger mener vi at de forhold som er av betydning i samband med omsøkte dispensasjoner er vurdert, og søknad bør kunne innvilgas.
Ved behov for ytterligere informasjon i saken kan undertegnet kontaktes.

Vennlig hilsen



Mona Fågelklo

ARKITEKTKONTORET

Brekke Helgeland Brekke AS

Vedlegg: Tegning nr. 950

Kopi: Tiltakshaver Sverre Eng