



Arkitektkontoret Brekke Helgeland Brekke As

Dato: 18.01.2023

Postboks 29

Dokumentnummer: 22/9159-4

5501 HAUGESUND

Deres referanse: Mona Fågelklo

Saksbehandler: Karl Inge Stumo

**Avslag på søknad - Dispensasjon for utvidelse av eksisterende veg - gnr. 57 bnr. 549 - Skudeneshavn**

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Skudeneshavn	57	549		
<b>Ansvarlig søker</b> Arkitektkontoret Brekke Helgeland Brekke As Postboks 29 5501 HAUGESUND	<b>Tiltakshaver</b> Sverre Gunnar Eng Kaigata 84 4280 SKUDENESHAVN			
<b>Type tiltak/bygning</b>				
/ Dispensasjon fra opparbeidelse av fortau og avvik fra formål/formålsgrænse i reguleringsplan				

**Vedtak**

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, jf. § 12-4, om virkning av reguleringsplan, herunder rekkefølgekrav §85 «*Kjøreveg med tilhørende anlegg skal være ferdig opparbeidet til og langs det aktuelle delfeltet før det gis brukstillatelse/ferdigattest for nye boliger.*»

Det foreligger merknader i saken som er både positive og negative til dispensasjon

**Det er et krav i reguleringsplanen at Nesavegen (KV1) med tilhørende anlegg (inkludert fortau) skal opparbeides før det gis brukstillatelse/ferdigattest til nye tiltak . Det foreligger ikke en overvekt av hensyn som taler for at dispensasjon kan gis.**

## Søknad og saksopplysninger

<b>Adresse</b> Skudeneshavn	<b>Gårdsnr.</b> 57	<b>Bruksnr.</b> 549
--------------------------------	-----------------------	------------------------

Kort historikk:

Reguleringsplan R1024 Neset, Skudeneshavn ble godkjent i kommunestyret november 2018

Mars 2022 ble det bedt om en forhåndskonferanse hvor bla dette med opparbeiding av veg var nevnt. Kommunen svarte på dette at:

*«Når det gjelder dispensasjon-rekkefølgekrav er ikke dette et tema som skal tas i forhåndskonferanse- planen er relativt ny og opparbeidelse adkomst var et sentralt tema i planarbeidet. Dersom en dispensasjon fraviker rekkefølgekravet vil det også ha konsekvenser mht bla adkomst for andre eiendommer /endring av hvem som tar rekkefølgekravet, adkomst brannbil mm. Vi har hatt en intern diskusjon og en slik endring må eventuelt tas som en planendring-«*

Tiltakshaver v/søker har allikevel valgt å søke om dispensasjon.

## Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 10.10.2022.

## Søknad om ansvarsrett

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Arkitektkontoret Brekke Helgeland Brekke As	SØK Hele tiltaket	

## Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan
- Planformål: Bolig/Naust/Båtanlegg

Nabovarsling

**Det er mottatt 6 merknader/innsjutt til søknaden:**

Gnr. 57 bnr. 24

*Jeg er IKKE enig i at det skal gis noen form for dispensasjon. Vår bolig ligger like på veien og trafikksikkerheten rundt vår eiendom er allerede utsatt slik forholdene er idag.*

*Skulle det bli gitt dispensasjon, vil dette føre til en ytterligere forverring av sikkerheten rundt vår bolig med økende trafikk, både i anleggsperioden og tiden etter.*

*Reguleringsplanen må følges slik den er vedtatt, dvs delvis flytting av vei vestover samt opparbeidelse av fortau m.m.*

### Søkers kommentar

Viser til deres merknad dat. 17.09.2022.

Økning i trafikkbelastning med 11 nye boliger i Nesavegen vurderes ikke å kunne utløse krav om etablering av fortau, jf. kommunens veinorm som sier det kan kreves fortau ved 30 boenheter og skal kreves fortau ved 50 boenheter. Ved en totalutbygging innenfor planens avgrensning vil det her kunne bli ca. 32 boenheter inkl. eksisterende boligbebyggelse.

Ved å utføre tiltak som følger i forbindelse med byggingen av 11 nye boliger vurderes trafiksikkerheten i Nesavegen samtidig som betraktelig forbedret vha.;

Breddeutvidelse til 4 m kjørebredde

Skifte av belysning til LED-belysning

Etablering av sjikane

Etablering av skilting

Reasfaltere fra kryss nord for 47 /665 og frem til/langs utbyggingen

Ved en innvilgelse av dispensasjonen vil det være opp til Karmøy kommune hva tiltak som til slutt kreves.

### Gnr. 57 bnr. 24 (samme eiendom som ovenstående merknad)

Jeg protesterer på omsøkte dispensasjon mtp fjerning av fortau samt innsnevring av adkomstvei til 4 m. Jeg er seniorborger med rullator og handikapbil. Skulle, mot formodning, dispensasjon innvilges, vil dette føre til en vesentlig forverring av min sikkerhet rett ved min egen bolig .

### Søkers kommentar:

Økning i trafikkbelastning med 11 nye boliger i Nesavegen vurderes ikke å kunne utløse krav om etablering av fortau, jf. kommunens veinorm som sier det kan kreves fortau ved 30 boenheter og skal kreves fortau ved 50 boenheter. Ved en totalutbygging innenfor planens avgrensning vil det her kunne bli ca. 32 boenheter inkl. eksisterende boligbebyggelse.

Ved å utføre tiltak som følger i forbindelse med byggingen av 11 nye boliger vurderes trafiksikkerheten i Nesavegen samtidig som betraktelig forbedret vha.;

Breddeutvidelse til 4 m kjørebredde

Skifte av belysning til LED-belysning

Etablering av sjikane

Etablering av skilting

Reasfaltere fra kryss nord for 47 /665 og frem til/langs utbyggingen

Ved en innvilgelse av dispensasjonen vil det være opp til Karmøy kommune hva tiltak som til slutt kreves.

### Kommunens kommentar til begge merknadene fra bnr. 24:

Kommunen gir avslag på søknad om dispensasjon, merknader ivaretatt.

### Gnr. 57 bnr. 563

Positiv til søknaden, men det er ønskelig at dispensasjonen gjelder Detaljreguleringen for Neset, planidentifikasjon 1024

### Søkers kommentar:

Det er flott at dere er positive til dispensasjonen. Tiltakshaver for eiendommen 57 /549 søker med dette dispensert for sitt rekkefølgekrav, dvs. frem til og langs sin eiendom.

En er enig i at dispensasjonen burde kunne gis for hele veistrekket, etter som en full utbygging iht. dagens gjeldende detaljregulering genererer totalt ca. 32 boliger inkl. eksisterende

bebyggelse, jf. kommunens veinorm som sier det kan kreves fortau ved 30 boenheter og skal kreves fortau ved 50 boenheter. Ved en innvilgelse av dispensasjonen vil det være opp til Karmøy kommune hva omfang dispensasjonen vil komme til å

ha.

Kommunens kommentar:

Kommunen noterer at eier bnr. 563 er positiv til dispensasjon men ønsker at den skal gjelde hele planområdet. Skal dispensasjonen gjelde hele planområdet må det tas via en reguleringsendring noe kommunen har oppfordret til her tidligere. Dersom omsøkte dispensasjon blir innvilget ved eventuell klagebehandling vil kravet fortsatt gjelde for de resterende eiendommene som ikke vil kunne kreve refusjon av tiltakshaver som nå søker dispensasjon for sitt tiltak.

Gnr. 46 bnr.32

*Positiv til søknaden, men ser det ønskelig at dispensasjonen omfatter hele Detaljreguleringen for Neset, planidentifikasjon 1024.*

Søkers kommentar:

*Det er flott at dere er positive til dispensasjonen. Tiltakshaver for eiendommen 57 /549 søker med dette dispensert for sitt rekkefølgekrav, dvs. frem til og langs sin eiendom. En er enig i at dispensasjonen burde kunne gis for hele veistrekket, etter som en full utbygging iht. dagens gjeldende detaljregulering genererer totalt ca. 32 boliger inkl. eksisterende bebyggelse, jf. kommunens veinorm som sier det kan kreves fortau ved 30 boenheter og skal kreves fortau ved 50 boenheter. Ved en innvilgelse av dispensasjonen vil det være opp til Karmøy kommune hva omfang dispensasjonen vil komme til å ha.*

Kommunens kommentar:

Kommunen noterer at eier bnr. 32 er positiv til dispensasjon men ønsker at den skal gjelde hele planområdet. Skal dispensasjonen gjelde hele planområdet må det tas via en reguleringsendring noe kommunen har oppfordret til her tidligere. Dersom omsøkte dispensasjon blir innvilget ved eventuell klagebehandling vil kravet fortsatt gjelde for de resterende eiendommene som ikke vil kunne kreve refusjon av tiltakshaver som nå søker dispensasjon for sitt tiltak.

Gnr. 47 bnr. 19

*Jeg ser positivt på søknaden om dispensasjon. Vil likevel påpeke at det ikke er aktuelt å avgj grunn for fortau, og at tilkomsten til Nesavegen 70 skal forbli som den er.*

Søkers kommentar:

*Det er flott at dere er positive til dispensasjonen.*

Gnr. 57 bnr. 16

*Jeg er positiv til søknaden, men ønsker at dispensasjonen skal gjelde hele reguleringsplanen.*

Søkers kommentar:

*Det er flott at dere er positive til dispensasjonen. Tiltakshaver for eiendommen 57 /549 søker med dette dispensert for sitt rekkefølgekrav, dvs. frem til og langs sin eiendom. En er enig i at dispensasjonen burde kunne gis for hele veistrekket, etter som en full utbygging iht. dagens gjeldende detaljregulering genererer totalt ca. 32 boliger inkl. eksisterende bebyggelse, jf. kommunens veinorm som sier det kan kreves fortau ved 30 boenheter og skal kreves fortau ved 50 boenheter. Ved en innvilgelse av dispensasjonen vil det være opp til Karmøy kommune hva omfang dispensasjonen vil komme til å ha.*

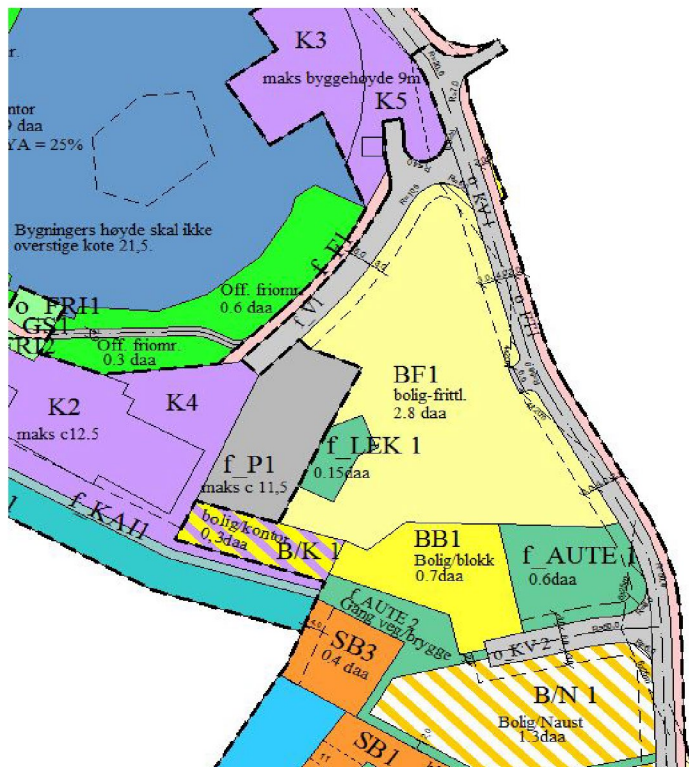
Kommunens kommentar:

Kommunen noterer at eier bnr. 16 er positiv til dispensasjon men ønsker at den skal gjelde hele planområdet. Skal dispensasjonen gjelde hele planområdet må det tas via en reguleringsendring noe kommunen har oppfordret til her tidligere. Dersom omsøkte dispensasjon blir innvilget ved eventuell klagebehandling vil kravet fortsatt gjelde for de resterende eiendommene som ikke vil kunne kreve refusjon av tiltakshaver som nå søker dispensasjon for sitt tiltak.

## Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med planens §85:

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



## Vurdering av dispensasjonssøknad

Etter pbl. § 19-2 (2) skal ikke dispensasjon gis:

- Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.
- Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulemperne etter en samlet vurdering.

Begge disse vilkårene må være oppfylt for at kommunen kan gi dispensasjon.

### Søkers begrunnelse:

Søker har en omfattende dispensasjonsvurdering som er vedlagt i sin helhet, her er gjengitt selve fordels/ulempevurderingen:

### *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 forøplingen i innseilingen til Skudesnes fjernes. Sperring av området/strandlinjen fjernes og det gis anledning til ferdseil 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 ferdsele til utbyggingsområdet med nærområde blir meir trafiksikker med en asfaltbredde på 4 m, samtidig som veibredden ivaretar tilkomst for brann- og redning, jf. «Tilrettelegging for rednings- og slokkeinnsatser» pkt. C1.*

I sin vurdering legger søker også vekt på at det i planen er åpnet for 32 boenhet inkludert dagens, mens kommunens norm ikke krever fortau før 45 enheter mens det er kan kreves ved 30 enheter.

Uttale fra sektormyndigheter:

Det foreligger uttale fra Sektor samferdsel:

*Beslutning om å frafalle krav til etablering av fortau bør få sin avklaring gjennom et politisk vedtak. Dersom det ikke stilles krav til fortau bør fortau tas vekk gjennom en reguleringsendring. Planen har vært gjennom en lang prosess. At gjeldende plan viser krav om fortau er basert på en konkret vurdering som lå til grunn da planen ble vedtatt. Det forhold at planen ikke lar seg realisere på grunn av manglende vilje til å avgi grunn, er ikke godt nok argument for å frafalle kravet. Det er mulig vurderingen om ekspropriasjon ble vurdert da planen ble lagt frem for politisk vedtak sist. Kommunestyret burde da i tilfelle vært kjent med problemstillingen da de fattet planvedtaket. Eventuelt gjøres kjent med dette på nytt. Dersom det skal gis dispensasjon fra kravet til fortau bør det i tilfelle gjelde alle. Å gi dispensasjon på rekkefølgekrav av denne type betyr bare at det blir færre til å dele på kostnaden når kravet en gang måtte bli innfridd. En hver dispensasjon vil med andre ord undergrave planen. De avbøtende tiltak som skisseres vil bedre på vegen i forhold til i dag. Det vil imidlertid skape usikkerhet for de andre eiendomsbesitterne i området hvorvidt de også imøtekommes med dispensasjoner. Krav om likhet gjør det vanskelig å tilrå dispensasjon. I følge normen skal krav til fortau vurderes ved 30 boligenheter. Gjeldende plan i området åpner for 32 boligenheter, dvs at tallet tangeres så vidt når det gjelder vurdering av behov. I og med at kommuneplanen åpner for ytterligere fortetting, anslått til 45, begynner en å nærme seg absolutt krav. De anførte utbedringene kan på et generelt grunnlag vurderes til å ivareta vegens funksjon både med hensyn til fremkommelighet og trafiksikkerhet ved en begrenset utbygging som i dette tilfellet, 11 boligenheter. Utfordringen ligger i de ytterligere utbyggingene som eventuelt måtte komme. Eiendomsbesitterne langs vegen vil bli berørt i forhold til om planen gjennomføres eller ei. På smale veger kan det ha stor betydning for grunneier om det kommer fortau mellom eiendommen og vegen eller om avkjørselen går rett i kjørevegen. Uten fortau kommer trafikken tettere på. At fortau er regulert inn er et krav politikerne forventer at administrasjonen følger opp.*

*Konklusjonen fra vår del er at dispensasjon ikke tilrås med bakgrunn i de momenter som er anført ovenfor*

Uttale planansvarlig:

*Krav om fortau ligger i planen fordi planen åpner for andre typer bruk enn bare bolig. Den åpner også for lettere næringsvirksomhet på kaiplan, med tilkomst for kjøretøy opp til liten lastebil. Vegen utgjør skoleveg for eventuelle barn i området, som gjør det nødvendig å sikre trafiksikkerheten i området. Rekkefølgekravet i bestemmelse 85 strekker seg kun til og langs eiendommen som skal bebygges, så det går ikke lenger enn et vanlig 18 - 1 krav vil gjøre. Planfaglig anbefales det at dersom de ikke ønsker å bygge fortau, må de endre planen slik at planbestemmelsene ikke lenger åpner for virksomheter som generer blandet trafikk. Da kan de ta ut fortauet, selv om krav om utbedring av vegen til 4 meter asfaltert kjørebredde opprettholdes.*

### Vurdering av om hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt:

Hensynet bak kravet om opparbeiding av teknisk anlegg (utbedring veg og fortau) er at det skal sikres god og sikker adkomst for brukerne av området. Vegene i området er ikke bygget etter noen plan og har ikke den standard, kapasitet eller trafiksikkerhet, som er nødvendig for den utbyggingen som er planlagt. Krav til utbedring veg og fortau er kommet gjennom en grundig planbehandling jf uttale planansvarlig og Sektor samferdsel. Dersom det gis dispensasjon for enkelttomter innenfor planene, vil det bli stadig mindre sannsynlig at planens intensjon om en trygg og god veg vil bli gjennomført. Selv om det prdd bare er regulert til ca 32 enheter med adkomst på vegen er det innenfor boligområdet her på sikt potensiale til ca 45 enheter, like under 50 enheter hvor fortau er et absolutt krav. Her er også regulert noe næringsarealer og båtanlegg som vil kunne generere noe ekstra trafikk i tillegg til boligene. Saksbehandler ga i mars 2022 tilbakemelding på henvendelse om at en slik endring måtte tas gjennom en planendring og ikke som dispensasjon. Det var i planarbeidet lagt vekt på at dette også er skoleveg. Etter kommunens vurdering blir hensynet bak bestemmelsen, jf krav om opparbeiding av regulert kjøreveg med fortau, vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon og dispensasjon kan ikke gis.

### **Samlet vurdering**

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at vilkårene i pbl. § 19-2 ikke er oppfylt, og dispensasjon avslås.

### **Gebyr**

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

<b>Gebyr</b>	<b>Pris</b>	<b>Antall</b>	<b>Beløp</b>
3.12.2 - Dispensasjon fra: Plankrav, byggeforbud §1-8 eller kommuneplan. Gjelder i uregulert område eller områder med plankrav eller som krever uttalelse fra andre myndigheter	15000	1	15000
<b>Totalt gebyr å betale</b>			<b>7500</b>

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

### **Merknader**

- Det er lagt til grunn at alle relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket er dekket med nødvendig ansvarsrett jf. pbl. § 23-3.
- Det må søkes om ferdigattest. Ingen bygning eller anlegg kan tas i bruk uten at det foreligger enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra kommunen, jf. pbl. § 21.
- Denne tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.
- Er tiltaket ikke igangsatt senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom tiltaket blir innstilt i lengre tid enn 2 år, jf. pbl. § 21-9.
- Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen gjelder.
- Det må utføres intern kvalitetssikring slik at tiltaket ikke er i strid med pbl eller vedtak i medhold av loven.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen, både av den opphavlige og den nye tiltakshaveren.

## Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket innen tre uker fra du fikk dette brevet. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

sektor areal- og byggesak har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 032/23.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø  
konst. areal- og byggesakssjef

Karl Inge Stumo  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

### Kopi til:

Bernt Elias Sørbo	Nesavegen 66	4280	Skudeneshavn
Ingebjørg Målfrid Eng	Nesavegen 76	4280	Skudeneshavn
Kjell Ingvar Nymark	Nesavegen 70	4280	Skudeneshavn
Reidun Sørbo	Nesavegen 66	4280	Skudeneshavn
Sverre Gunnar Eng	Kaigata 84	4280	SKUDENESHAVN
Thor Inge Eng	Nesavegen 72	4280	Skudeneshavn
Ådne Egil Berge	Nesavegen 78	4280	Skudeneshavn

### Vedlegg:

Søknad om dispensasjon  
Kart



## Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

<b>Klagefrist</b>	Klagefristen er tre uker fra den dagen du fikk dette brevet. Det er nok at klagen er sendt på e-post eller postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du opplyse om datoen for når du mottok brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få lengre klagefrist. Dette må i så fall begrunnes.
<b>Innhold i klagen</b>	Du må opplyse om hvilket vedtak du klager på, grunnen til at du klager, hvilke endringer du ønsker, og eventuelt andre opplysninger som kan ha noe å si for vår vurdering av klagen. Klagen må være underskrevet.
<b>Hvem sender du klagen til?</b>	Klagen sender du på e-post til post@karmoy.kommune.no eller i brev til Karmøy kommune, sektor areal- og byggesak, Rådhuset, postboks 167, 4291 KOPERVIK. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
<b>Klageinstans</b>	Statsforvalteren er klageinstans i noen saker, og kommunens formannskap eller klageutvalg, er klageinstans i andre saker. Dersom saken går til en klageinstans, vil du få konkret beskjed om hvilken instans det er.
<b>Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning</b>	Med noen unntak har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finner du i §§ 18 og 19 i forvaltningsloven. Har du behov for veiledning, ta kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers.
<b>Kostnadene med klagesaken</b>	Hvis vedtaket blir endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket større kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, f.eks. til advokathjelp. Hvis det trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekning av saksomkostninger må fremmes innen tre uker etter at det nye vedtaket ble gjort kjent for deg.
<b>Klage til sivilombudsmannen</b>	Hvis du mener at du er urettferdig behandlet av den offentlige forvaltningen, kan du sende inn en klage til Sivilombudsmannen. Sivilombudsmannen kan ikke endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort feil eller noe er forsømt. Dette gjelder ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd (regjeringen). Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen.