



Karmøy kommune

Vedr.: DISPENSASJON GNR. 57 BNR. 549  
Prosj. nr.: 11324  
Dato: 05.07.2022

Vår saksbeh.: Mona Fågelklo

Deres ref/saksbeh.:

Deres saksnr.:

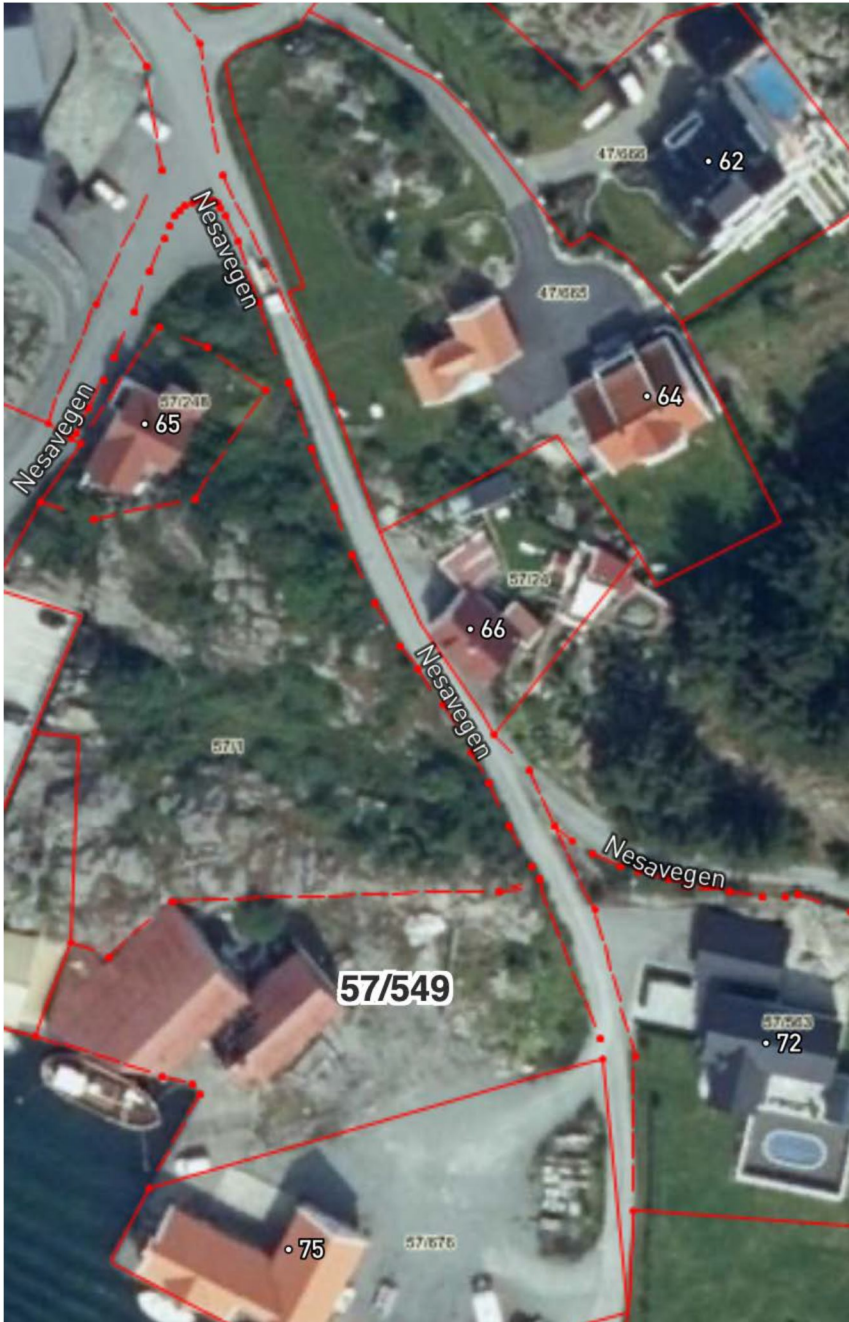
**SØKNAD OM DISPENSASJON FRA AREALFORMÅL, FORMÅLSGRENSE OG REKKEFØLGEKRAV  
(jf. PBL § 19-2)**

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

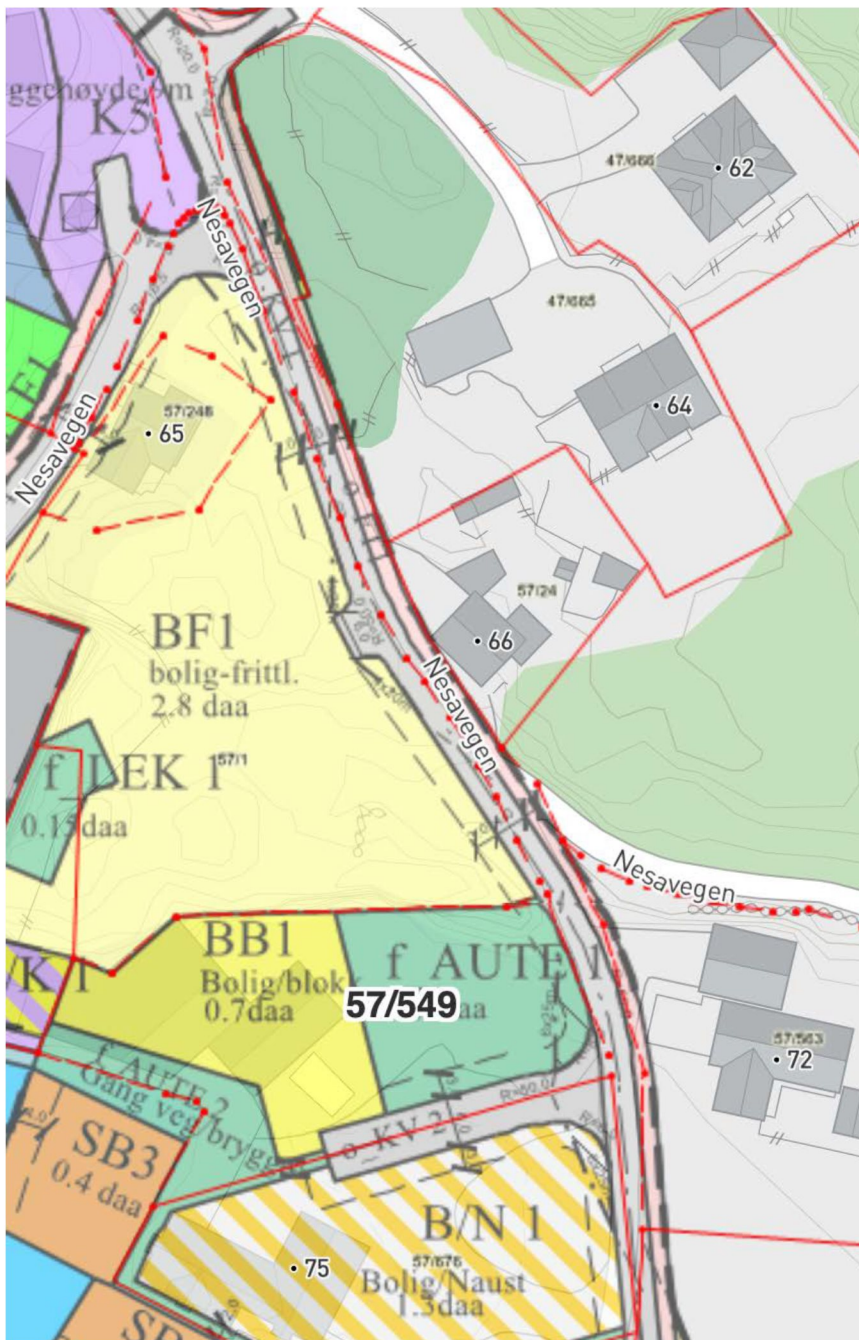
I planbestemmelse § 85 er sagt;

*«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 fortau. Dagens eksisterende veitrase ønskes opprettholdt, kun med oppgradering til tilstrekkelig veibredde (dvs. 4 m veibredde hvorav 3,5 m asfaltert). Dispensasjonen medfører dermed samtidig søknad om dispensasjon fra arealformål og fra formålsgrense for fortau og kjørevei, som vist i gjeldende regulering.



Bilde 1: Eksisterende vei Kilde: Fonnkart



Bilde 2: Gjeldende reguleringsplan Kilde: Fonnakart

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



Bilde 3: Bygningsmasse til forfalls Kilde: Tiltakshaver



Illustrasjon fra sørvest

Foreløpig 27.01.22

SVERRE ENG SKUDENESHAVN  
Sverre Eng  
TEG.NR.: 10451\_401 DATO: 27.01.21 REV.DATO:

Illustrasjon 1 220127

ARKITEKTKONTORET  
BREKKE HELGELAND BREKKE AS

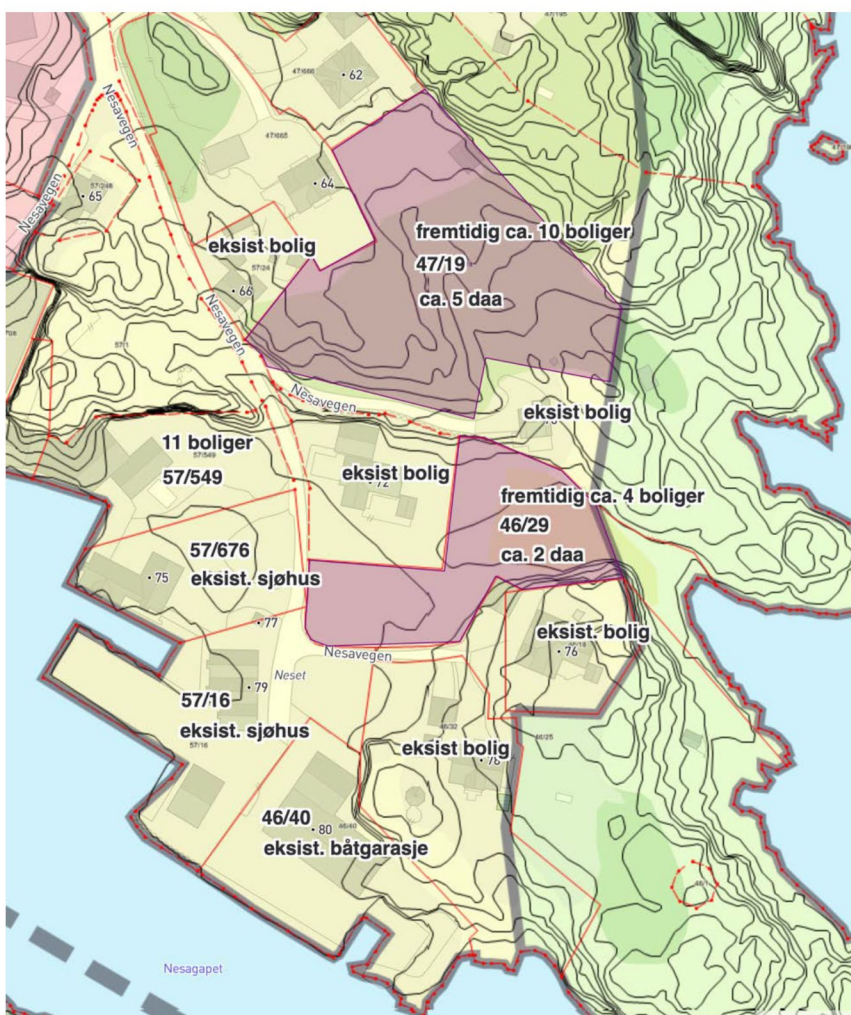


Bilde 4: Nytt prosjekt Kilde: Ark. BHB AS

RH Oppmåling AS har foretatt innmåling av eksisterende vei og vurdering av mulighet for utvidelse av vei, jf. vedlagt tegn. nr. 950. Tegningen dokumenterer at utvidelsen vil omfatte 2 parseller; 1 parsell på ca. 33 kvm på eiendommen gnr. 47 bnr. 19 (eiet av Kjell Ingvar Nymark) **SVERRE, DU MÅ FÅ AVTALE MED HAN!** og 1 parsell på ca. 13 kvm på umatrikulert veigrunn i Nesavegen.

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 trafikksikringstiltak om kommunen krever dette for eksempel; skifte ut eksisterende gatebelysning til LED-belysning, etablere påkrevd skilting, samt eventuelt etablere felt med sjikane og reasfaltere Nesavegen fra krysset nord for gnr. 47 bnr. 665 og frem til/langs prosjektet. Hastigheten i Nesavegen er 30 km/t. Smale veier i seg selv er fartsreduserende.

Det 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. Av «Areal og transportplan for Haugalandet» (ATPH) fremkommer tetthetskravet 2 boenheter/daa > 500 m fra områdesenterets sentrum. Ut fra eksisterende bebyggelse og beregning av potensialet for fremtidige utbygginger sørøst i Nesavegen i forhold til de tetthetskrav som ATPH gir for områdesenteret Skudesnes, så antas en ikke å overstige 30 boenheter i enden av Nesavegen, jf. bilde 5. Veistrekket betjener 5 eksisterende eneboliger, 11 fremtidige boliger/leiligheter på gnr. 57 bnr. 549, potensiale for ca.10 boliger på gnr. 47 bnr. 19 (ca. 5 daa byggbart areal), og potensiale for ca. 4 boliger på gnr. 46 bnr. 29 (ca. 2 daa byggbart areal). Dette utgjør til sammen ca. 30 boenheter. På eiendommer lengst i sør på Neset ligger det noen sjøhus og en båtgarasje.



Bilde 5: 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 ulempene. 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 en forebygger ulykke ved å rive den forfallne bygningsmassen, samtidig fjernes den visuelle forsøplingen i innseilingen til Skudesnes. 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 den foreligger. Utvidingen av kjøreveien og andre eventuelle påkrevde tiltak vil bidra til at ferdselen til utbyggingsområdet med nærområde blir meir trafikksikker, og den tilrettelegger samtidig, med en asfaltbredde på min. 3,5 m, for bedre tilkomst for brann- og redning, som er samstemt med «Tilrettelegging for rednings- og slokkeinnsatser», jf. pkt. C1.

Adkomsten må dimensjoneres etter følgende tabell:

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

\* Av hensyn til eventuell snø bør større kjørehøyde vurderes.

Bilde 6: «Tilrettelegging for rednings- og slokkeinnsatser» pkt. C1

Kilde: Haugaland brann- og redning IKS

Reguleringsmessig er det vurdert som ukomplisert å innvilge dispensasjoner etter som veien blir liggende hvor den ligger i dag. Samtidig ligger både eksisterende vei og veiutvidelser i sin helhet innenfor areal som er regulert til trafikkareal i dagens gjeldende regulering. På tegning 950 er gjeldende regulering vist med blå linje.

Med bakgrunn i disse vurderingar mener vi at de forhold som er av betydning i samband med omsøkte dispensasjoner er vurdert, og bør kunne innvilgas. Motsatt vil ikke en utbygging kunne gjennomføres, da det ikke vist seg mulig å erverve påkrevd eiendom for å kunne opparbeide Nesavegen i full bredde iht. gjeldende regulering.

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