



Saksbehandler: Birthe Smistad

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
087/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	17.10.2023
106/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	14.11.2023
120/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	12.12.2023

Gnr. 66, bnr. 516 - vedtak i klagesak - deling av grunneiendom - Kittilhaugen 5

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 1199/23

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 17.10.2023:

Behandling:

Utsettes for befaring, foreslått av Robin Hult, ArbeiderpartietUavhengigSenterpartiet
Saken utsettes for befaring

Hults (Sp) utsettelsesforslag enstemmig vedtatt.

HTM- 087/23 Vedtak:

Saken utsettes for befaring.

Hovedutvalg teknisk og miljø 14.11.2023:

Behandling:

Hagland (KL) fremmet følgende forslag:

Saken utsettes til neste møte.

Haglands utsettelesforslag vedtatt med 6 stemmer mot 3 stemmer (Ap, SV MDG) for innstillingen.

HTM- 106/23 Vedtak:

Saken utsettes til neste møte.

Hovedutvalg teknisk og miljø 12.12.2023:

Behandling:

Forslag til vedtak i sak HTM 120/23 Deling av grunn eiendom, foreslått av Elisabeth Thorheim, Karmøylista

Klagen taes til følge. HTM godkjenner den omsøkte fradeling. Det tillates oppført bolig på fradelt parsell. Atkomst mot Kittilhaugen anser HTM vil bli for bratt til å kunne fungere som en god avkjørsel, derfor tillater HTM atkomst til ny parsell til Kittilvegen. Ved etablering av atkomst til Kittilvegen, vil det bli utført tiltak for å bedre forholdene på stedet. Veibredden vil økes 1 m langs egen tomt, det vil bli etablert snuhammer, 2 nye gatelys monteres. Vei er stengt med bom nær ny avkjørsel, noe som bidrar til svært lite trafikk forbi ny avkjørsel. Naboer, ingen anmerkninger. Selv med de avbøtende tiltak, vil ikke forholdene på stedet bli helt ideelle, men fullt ut akseptable/tilfredsstillende.

E. Thorheims (KL) forslag vedtatt med 5 stemmer mot 4 stemmer (Ap, SV, KrF, MDG) for innstillingen.

HTM- 120/23 Vedtak:

Klagen taes til følge. HTM godkjenner den omsøkte fradeling. Det tillates oppført bolig på fradelt parsell. Atkomst mot Kittilhaugen anser HTM vil bli for bratt til å kunne fungere som en god avkjørsel, derfor tillater HTM atkomst til ny parsell til Kittilvegen. Ved etablering av atkomst til Kittilvegen, vil det bli utført tiltak for å bedre forholdene på stedet. Veibredden vil økes 1 m langs egen tomt, det vil bli etablert snuhammer, 2 nye gatelys monteres. Vei er stengt med bom nær ny avkjørsel, noe som bidrar til svært lite trafikk forbi ny avkjørsel. Naboer, ingen anmerkninger. Selv med de avbøtende tiltak, vil ikke forholdene på stedet bli helt ideelle, men fullt ut akseptable/tilfredsstillende.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 1199/23 ble det gitt avslag på deling av grunneiendom. Avslaget ble hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 26-1, jf. 27-4 vedrørende krav til atkomst. Vedtaket ble påklaget av tiltakshaver i brev mottatt 15.09.23. Klagen er rettidig.

Klagen:

I klagen fremkommer det følgende:

«Grunnen til at jeg klager:

Jeg er uenig i kommunens begrunnelse for avslag.

Hvilke endringer ønskes:

Vi ønsker at avslag blir opphevet og omgjort til et vedtak.

Foreslåtte forbedringer:

1. Veibredde langs egen eiendom økt med 1 m.

Det smaleste partiet på veien er foreslått bredere. Dette forbedrer manøvrering for avkjørsel til Kittelvegen 14 og 16. Bredere vei gir større plass for biler å passere myke trafikanter.

2. Tilfører snuhammer:

Kommunen kommenterer at det ikke er snuhammer på Kittelvegen. Ny avkjørsel kan fungert som en snuhammer for eksisterende eiendommer. Det er også diskutert oppføring av snuhammer i eiendomsgranse mot Kittelvegen 13.

3. Belysning:

2 lysstolper på eiendommen for å forbedre belysning av skoleveien.

Se vedlegg; sit-kart tegnings nr. 040 rev A

Argumenter:

- Krysset til FV er utbedret og skal tåle økt trafikk for en ekstra boenhet/ eiendom.
- Kittelveien er en blindvei. Trafikk på denne veien er minimal.
- Trafikkfarlig vei

Vegen er klassifisert som en «trafikkfarlig veg». Forslag til utbedring av vei forbedrer trafikksituasjon til eksisterende eiendommer.

- Bokvalitet

En ny avkjørsel til Kittilvegen for fradelt parsell gi best utnyttelse og bokvalitet for begge tomter. Det er sett på alternativer med vei via eksisterende avkjørsel. Eksisterende avkjørsel er i dag utfordrende grunnet plassering og stigning. Eiendommen har en høydeforskjell fra tilkomstside til hagenivå på 10m. Det er derfor veldig utfordrende å få til tilkomst via eksisterende avkjørsel uten bekostning av bokvalitet.

- Frisikt

Avkjørsel er dimensjonert for personbil og frisikt for avkjørsel er ivaretatt.

- Trafikkmengde

Forventet trafikkmengde fra avkjørsel vil være en boenhet. Ved oppretting av en ny avkjørsel til en boenhet vil ikke trafikkmengde bli vesentlig økt og påvirke sikkerhet av skolevei.

- Fortetting

Gjeldende området er i dag stort sett utbygd. Det blir ikke mulig med mer fortetting av eiendommer mot Kittilvegen. Omsøkt fradelt eiendom blir derfor den siste tilførte avkjørselen til Kittilvegen. Økt trafikkmengde blir minimal og vil ikke påvirke sikkerhet skolevei.

- Fortetting i eksisterende området er i henhold til overordnede planer.

Miljøvennlig by- og tettstedsutvikling forutsetter at ny utbygging i hovedsak skjer som transformasjon og fortetting gjennom mer effektiv bruk av arealer som allerede er bebygde og i knutepunkter. Høyere utnyttelse av allerede ubebygde områder reduserer behovet for å bygge ned jordbruksareal og areal som binder karbon.

- Merknader

Naboer er positive til fortettingen. Det foreligger ingen merknader fra naboer.

Forslag til endringer forbedrer trafikksituasjon.

Ved oppretting av en ny avkjørsel til en boenhet vil ikke trafikkmengde bli vesentlig økt.

Skoleveien vil få en forbedret trafikksituasjon.

Vi ønsker at vårt forslag til utbedring skal vurderes politisk.»

Vurdering:

Fradeling av eiendom er søknadspliktig etter pbl. § 20-1, første ledd, bokstav m). Etter pbl. § 26-1 skal eiendom ikke deles eller opprettes på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot lov, forskrift eller plan.

Det følger av pbl. § 27-4 at «byggetomta» må være sikret «lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende». Bestemmelsen er blant annet begrunnet i samfunns- og beredskapsmessige hensyn.

Det er søkt om ny avkjørsel fra omsøkt parsell til den kommunale vegen Kittilvegen. I klagen er det blant annet vist til at Kittilvegen er en blindvei med minimal trafikk, samtidig at krysset til fylkesveg skal tåle økt trafikk. Klager argumenterer videre med at forslag til utbedring av vei forbedrer trafikksituasjonen, at friskt er ivaretatt, og at oppretting av en ny avkjørsel til en boenhet ikke vil vesentlig øke trafikkmengden, ei heller påvirke sikkerhet av skolevei. Videre er fortetting i eksisterende områder i tråd med overordnede planer.

Kommunalsjef teknisk viser til uttale fra sektor samferdsel og utemiljø, som etter å ha sett på løsningen til tiltakshaver og vært på befaring, finner at ytterligere merbelastning ikke er ønskelig slik vegen fremstår i dag. Selv med etablering av snuplass ifbm ny avkjørsel, og økt belysning, har vegen utfordrende kurvatur og standard. Kittilvegen er bratt og smal, og lite egnet for møtende trafikk. Adkomstvegen er regulert, men følger i stor grad eksisterende vegbredde. Denne ville nok blitt utvidet dersom det var mulighet for det, og dette tolkes dithen at vegen ikke er dimensjonert/tiltenkt ytterligere utbygging. Kittilvegen er en sentral skoleveg, og videre planlagt utbygging i dette område vil tilføre enda flere skoleelever.

Basert på en helhetlig trafikksikkerhetsvurdering kan ikke kommunalsjef teknisk se at krav til atkomst er sikret i henhold til pbl. § 27-4 og fradeling av parsell kan derfor ikke godkjennes.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon:

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som skulle tilsi at vedtak i delegert sak nr. 1199/23 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 66, bnr. 516 - Klage på avslag

E-post

1. Sit-kart Kittilhaugen 5 deling rev A

Bilde

Bilde

Bilde

Avslag på søknad om deling - Gnr. 66, bnr. 516 - Deling av grunneiendom - Kittilhaugen 5

Situasjonskart

Gnr. 66, bnr. 516 - Ber om at søknaden behandles - Kittilhaugen 5

tomt 2

Gnr. 66, bnr. 516 - dialog om ny avkjørsel

Gnr. 66, bnr. 516 - revidert situasjonskart

situasjonskart

Svar - Gnr. 66, bnr. 516 - Ønsker å ta saken videre

Erklæring om rettighet i fast eiendom

Gnr. 66, bnr. 516 - Ønsker å ta saken videre

Ny uttale samferdsel og utemiljø, deling av grunneiendom, kv. 1168 Kittilvegen

Uttale samferdsel og utemiljø, deling av grunneiendom

Epost fra saksbehandler

Situasjonskart

Gnr. 66, bnr. 516 - Tilleggsopplysninger - Deling av eiendom

Gnr. 66, bnr. 516 - Tilleggsopplysninger - Deling av eiendom

E-post

Epost fra saksbehandler

Gnr. 66, bnr. 516 - Supplering av dokumentasjon

Kart VA

Gnr. 66, bnr. 516 - Deling av grunneiendom - Kittilhaugen 5

E-post

Følgrebrev

Svar på nabovarsel - Reinert Hansen - Merknad

Situasjonskart

Opplysninger gitt i nabovarsel

Kvittering for nabovarsel