



avd. Haugesund BoligPartner AS

Dato: 15.11.2023

Stølsmyr 20 12

Dokumentnummer: 23/1334-12
Deres referanse: 9089da80-b44c-4599-841b-06d63c8dd5a5

5542 Karmsund

Saksbehandler: Kine Knudsen

Dispensasjonsvedtak - feltmodning av delfelt B1 - gnr. 119 bnr. 546 - Snikvegen

Tiltak:	feltmodning av delfelt B1	
Byggested:	119/546	Snikvegen
Tiltakshaver:	Bolig Partner Prosjekt As Avd Haugesund	
Ansvarlig søker:	Bolig Partner As Avd Haugesund	

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Dispensasjon fra pbl. § 12-6, rettsvirkning av reguleringsplan, herunder formål LEK, er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Vilkår i rammetillatelse gitt 27.04.2023 gjelder også her.

Saksopplysninger – Hva søknaden gjelder

I forbindelse med tidligere vedtak om rammetillatelse, saksnr. 23/1334-6, søkes det om dispensasjon fra formål LEK i gjeldende reguleringsplan. LEK1 vil få noe redusert areal slik at snuplass kan opparbeides i henhold til Teknisk plan for 543 Vestre Mykje.

Søkers begrunnelse:

«Bakgrunnen for dispensasjonssøknaden er at Karmøy kommune har vedtatt å gå til innkjøp av større søppelbiler enn de som benyttes i dag. Dette vil føre til behov for større manøvreringsareal for store kjøretøy enn det som var tilfelle ved utarbeidelsen av gjeldende reguleringsplan.

Firmaet RH oppmåling har utarbeidet Tekniske Plan for de kommunaltekniske anlegg inklusiv veg, vann og avløp. Det er satt som vilkår at denne planen skal være godkjent før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak i de deler av feltet som skal opparbeides nå. Areal for snuplassen er vist på siste revisjon av «Veier plan» i Teknisk Plan for Vestre Mykje datert 27.07.2023.

Det foreligger erklæring fra eierne av gnr. 119 bnr. 43 som gir tillatelse til at hjørne av eiendommen kan opparbeides og asfalteres for å gi plass til snuareal for renovasjonsbil.»

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan
- Planformål: felles lek

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med reglene i pbl § 21-3. Det er registrert følgende merknader i saken:

Nabomerknader fra gbnr. 119/61, 119/545, 119/264 og 119/238 går i hovedsak ut på:

1. Bekymring knyttet til adkomst til egen eiendom under byggeprosessen, både for privatpersoner og kommunale tjenester.
2. Spørsmål ved planen om å opparbeide en større snuplass på en smal og mørk gang- og sykkelsti. Området brukes ofte av skolebarn, og det er ikke gatebelysning.
3. Ønske om at den gamle låven rives.
4. Planen for drenering.
5. Hvordan de vil løse utfordringen med gbnr. 119/264 (og naboens) septiktank som ligger nedgravd på tomt nr. 1.
6. Hvordan gjerde, busker og et stort hylleblomsttre vil kompenseres for hvis det må fjernes.
7. Eier av gbnr. 119/545 er skeptisk til skråningsutslag mot tomtegrensen sin, og lurte på hvordan det skal løses.

Ansvarlig søkers kommentar:

1. I løpet av opparbeidelsesperioden for vegstubben o_veg 2, vil vi samarbeide med Karmøy kommune og graveentreprenøren for å utvikle planer som garanterer en sikker adkomst for naboene til deres eiendommer.
2. Vi viser til de tekniske planene for Vestre Mykje 545 - belysningsplan_snikvegen fra RH Oppmåling. Det er planlagt å sette opp 5 nye lysmaster. Dette vil være en betydelig forbedring med tanke på sikkerheten og vil sørge for at det blir tryggere å benytte gang- og sykkelstien etter at området er ferdigstilt.
3. Den gamle og farlige låven skal rives for å gi større manøvreringsplass for renovasjonsbiler.
4. Drenering vil bli utført i henhold til de tekniske planene for Vestre Mykje 545.
5. Septiktanken flyttes fra tomt nr.1 til eierens/naboen sin tomt. Alternativt kan den knyttes til kommunalt avløp.
6. Vi skal forsøke å bevare gjerde, buskene og hylleblomstreet. Gjerde, buskene og hylleblomstreet flyttes innenfor den nye tomtegrensen i anleggsperioden for å bevare dem. Hvis det er ikke mulig å bevare gjerde, buskene og hylleblomstreet, skal det erstattes.
7. Grensen o_veg2 skal avsluttes med kantstein og/eller en forstøtningsmur.

Kommunens kommentar til merknader:

Nabomerknader er i det vesentligste ivaretatt av ansvarlig søker. Kommunen minner om at det må foreligge tillatelse til riving av låven på gbnr. 119/43 før igangsettingstillatelse kan gis, jf. vilkår i sak 23/1334-6. Kommunen har ingen merknader utover dette.

Vurdering

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

- 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 ulempene etter en samlet vurdering.

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

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt:

Hensynet bak at et område avsettes til formål LEK er å ivareta barn og unges interesser ved å tilrettelegge for lek og kreativitet. Gjeldende reguleringsplan er fra 1993, og det har siden den gang blitt vedtatt nye planer i området som sikrer tilstrekkelig dekning av fellesarealer til lek. Hensynet bak formål LEK anses ikke vesentlig tilsidesatt ved å redusere arealet noe, og dispensasjon kan gis.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Ulempen ved å gi dispensasjon er at areal som er avsatt til formål LEK blir redusert. Ulempen anses ikke som særlig stor, da det fortsatt er et relativt stort areal som kan opparbeides iht. plan. Det er kun et lite areal mot vegkrysset som forsvinner. Fordelen ved å gi dispensasjon er utvidet areal til snuplass, slik at det er plass til renovasjonsbil, utrykningskjøretøy og lignende. Det er en del nabomerknader til søknaden, men vi anser det som en fordel at ansvarlig søker skal ivareta bl.a. belysning, vegetasjon og adkomst til eiendommene. Kommunen anser fordelene som klart større enn ulempene, og dispensasjon kan gis.

Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, jf. pbl. § 19-2, og det gis derfor dispensasjon.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Tiltaket vil bli plassert på areal som i hovedsak er opparbeidet/har vært bygd på. Det er derfor ikke nødvendig å gjøre vurderinger etter §§ 8-12.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

3.12.3 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	7800	1	7800
3.18.2 - Mangelbrev	1090	1	1090
Totalt gebyr å betale			8890

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

Merknader

Er ikke tiltaket igangsatt senest 3 år etter at dispensasjonen er gitt, faller dispensasjonen bort, jf. pbl § 21-9.

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. 1624/23.

Med hilsen

Silvia May Stange
areal- og byggesakssjef

Kine Knudsen
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottaker:

Bolig Partner As Avd	Stølsmyr 20	5542	KARMSUND
Haugesund			
Bolig Partner Prosjekt As Avd	Stølsmyr 20	5542	KARMSUND
Haugesund			

Kopi til:

Bjarne Lolk Lohmann Madsen	Møllervegen 28	5525	Haugesund
Caroline Kristensson	Snikvegen 51	5545	Vormedal
Frank Svendsen	Snikvegen 53	5545	Vormedal
Joacim Halseid Solesvik	Snikvegen 41	5545	Vormedal
Martin Vesterøy Hausken	Snikvegen 51	5545	Vormedal
Ove Hillesland	Snikvegen 59a	5545	Vormedal
Vidar Furevik	Krossnesvegen 32	5545	Vormedal

Kart

Klagerett

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

Klagefrist	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.
Innhold i klagen	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.
Hvem sender du klagen til?	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.
Klageinstans	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.
Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning	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.
Kostnadene med klagesaken	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.
Klage til sivilombudsmannen	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.

