



SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Ingvill Granodd
Arkivsaksnr.: 20/2157

Arkiv: GNR 16/237

Sign:

Dato:

Utvalg:

Hovedutvalg teknisk og miljø

19.05.2020

16/237 - MEDHAUGVEGEN, MEDHAUG - NYBYGG VÅNINGSHUS -TOMANNSBOLIG

Rådmannens forslag til vedtak:

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven §§ 19-1 og 18-1, om krav til opparbeiding av veg.

SAKSFRAMSTILLING

Konklusjon

Det er ikke lagt fram vesentlig ny eller tilstrekkelig informasjon i saken til dispensere fra krav om opparbeiding av veg. Fylkesmannen har fattet endelig avgjørelse i kommunens favør. Se sak 18/1080. Kostnadene med opparbeidingen er redusert i forhold til kostnadene klager oppga i tidligere sak. Størrelsen på arbeidet og kostnadene er ikke urimelige for tre tomter og enda flere boenheter.

Fakta/saksopplysninger:

I delegert sak nr. 360/19 ble det gitt avslag på søknad om oppføring av tomannsbolig. Avslaget ble gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 18-1, vedrørende krav til opparbeiding av regulert veg. Vedtaket ble påklaget i brev datert 14.06.2019. Hovedutvalg teknisk og miljø fattet 08.10.2019 vedtak i saken, der avslag ble opprettholdt. Fylkesmannen stadfestet kommunens vedtak i sin avgjørelse 15.11.2019: *Fylkesmannen legger til grunn at en utbedring av veien, som noen steder er svært smal, vil forbedre trafikksikkerheten. Vi er ikke enige med klager i at det er urimelig å fordele utgiftene for å utbedre veien på kun 3 eiendommer. Det kan heller ikke ha kommet overraskende på tiltakshaver da delingsvedtaket hadde vilkår om trafikkisikring.*

Et av hovedhensynene bak pbl. § 18-1 er å få utbygget infrastruktur, og trafikksikkerhet er særlig viktig. Fylkesmannen finner at en dispensasjon fra utbedring av vei i denne saken vil vesentlig tilsidesette hensynet til trafikksikkerhet, og at dispensasjon derfor ikke kan bli gitt. Følgelig vil vi ikke gjøre en videre vurdering av fordeler og ulemper.

I møte 18.02.2020 i Hovedutvalg teknisk ble saken tatt opp på ny under eventuelt av ansvarlig søker. Det ble fattet følgende vedtak «HTM anbefaler tiltakshaver å søke på nytt».

Søknad:

Søknaden er ikke endret siden forrige gang og bygger på følgende punkter:

- Kommunen ber om at veien utvides med 0,5 til 1 meter i en strekning på ca. 150 meter. Dette innebærer at veien går fra å være 4 meter bred til 4,5 eller 5 meter bred en kort strekning i enden av et boligfelt. Det er allerede opparbeidet en trafikkisikker og god veiforbindelse til tomten som søkes utbygget.
- Naboeiendommen har fått midlertidig dispensasjon fra pbl. § 18-1 og eiendommene har blitt tillatt delt uten å måtte oppgradere veien. Kommunen skriver i dispensasjonssaken at Medhaugveien bør utvides dersom det blir aktuelt med videre utbygging øst for feltet, samt at det stilles spørsmål ved hvilken økt trafikkbelastning kommunen ser for seg ved at ytterligere to boenheter benytter veien.
- En utbygging av veien etter kommunal norm vil koste 870 000 kroner. For to boenheter utgjør dette en svært høy sum. Det er veldig ressurskrevende å gjennomføre en refusjonssak.
- Det vises til vedtaket i Hovedutvalg for teknisk og miljø 18.02.2020, der tiltakshaver ble anbefalt å søke på nytt.

Det vises for øvrig til søknaden i sin helhet.

Vurdering:

Oppføring av tomannsbolig er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 bokstav a).

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan nr. 204 – Mosbron/Medhaug, og er regulert til landbruk. Omsøkte eiendom og to nærliggende tomter er avsatt til boligformål i kommuneplanen.

Kommunalsjef teknisk viser til pbl. § 18-1 der det fremkommer følgende:

«I regulert strøk kan grunn bare bebygges eller eksisterende bebyggelse bare utvides vesentlig eller gis en vesentlig endret bruk, eller eiendom opprettes eller endres, dersom:

- 1. offentlig veg er opparbeidet og godkjent så langt den er vist i planen, fram til og langs den side av tomta hvor den har sin adkomst.»*

I denne saken er ikke vegen opparbeidet i samsvar med reguleringsplan, og oppføring av tomannsbolig er dermed avhengig av dispensasjon fra § 18-1 for å kunne gjennomføres.

Det følger av pbl. § 19-2 at «kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov.» Det følger videre av pbl. §19-2 at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensyn i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

I søknaden fremkommer det at kommunen ber om at veien utvides med 0,5 til 1 meter i en strekning på ca. 150 meter, noe som innebærer at veien går fra å være 4 meter bred til 4,5 eller 5 meter bred en kort strekning i enden av et boligfelt, og søker mener det allerede er opparbeidet en trafiksikker og god veiforbindelse til tomten som søkes utbygget.

Omsøkte eiendom ligger i enden av Medhaugfeltet, som en av tre tomter fradelte til boligformål. Den regulerte vegen strekker seg litt lenger enn avkjørselen til omsøkte eiendom, hvor reguleringsplanen slutter og Medhaugvegen går over til en smal, uregulert veg videre østover. Medhaugvegen er smal fra eiendommen 16/170, og det er fra denne eiendommen og frem til avkjørselen til omsøkte eiendom som kommunen krever opparbeidet i samsvar med reguleringsplan, en strekning på ca. 150 m. På denne strekningen varierer opparbeidet vegbredde fra ca. 3 m til ca. 5,5 m. Det at opparbeidelsen kun gjelder en utvidelse av eksisterende veg, og at det ikke er like mye som skal opparbeides alle steder, anser kommunalsjef teknisk å være et moment som taler for å ikke gi dispensasjon, og ikke et moment for å gi dispensasjon slik søker synes å mene. En utvidelse i samsvar med reguleringen vil føre til en mer trafiksikker veg på denne strekningen som delvis er svært smal. Utvidelsen vil også gi en bedre håndtering av overvannet fra vegen.

I søknaden vises det videre til at naboeiendommen har fått midlertidig dispensasjon fra pbl. § 18-1 og eiendommene har blitt tillatt delt uten å måtte oppgradere veien. Kommunen skriver i dispensasjonssaken at Medhaugveien bør utvides dersom det blir aktuelt med videre utbygging øst for feltet.

Hovedutvalg teknisk gav i 2014 dispensasjon fra § 18-1 for oppføring av bolig på nabotomta. I saksframlegget fra 2014 heter det: «Dersom det i fremtiden blir aktuelt med videre utbygging østover bør Medhaugsvægen utvides til regulert bredde.» Kommunalnsjef teknisk er ikke enig i at denne formuleringen legger føringer for omsøkte bolig. Hovedutvalgets vedtak sier ikke noe om dette, og forutsetningene for de to sakene er også annerledes da dispensasjonen fra 2014 ble gitt fra krysset til Walland-feltet og frem til felles privat adkomstveg. I den saken var det altså snakk om en strekning som var mye lenger enn de 150 m med utvidelse som det er snakk om i denne saken. Den tinglyste erklæringen som er avgitt på naboeiendommen har heller ingen vilkår knyttet til seg.

Når det gjelder fradeling av tomtene, ble det knyttet vilkår til atkomst og trafiksikring av veg i delingstillatelsen. Det har derfor vært klart fra tomtene ble fradelt at det hviler et vegkrav før utbygging kan skje. Fylkesmannen har stadfestet tidligere vedtak fra HTS i saken.

Søker viser videre til et anbud som viser at en utbygging av veien etter kommunal norm vil koste 864 085 kroner. For to boenheter utgjør dette en svært høy sum, samt at det er veldig ressurskrevende å gjennomføre en refusjonssak.

Eiendomsavdelingen i Karmøy kommune har sett på anbudet og sier følgende:

«Hage & Maskin har i kalkyle av 04.04.2020 levert kalkyle på utvidelse av Medhaugvægen. Tegninger m/etterfølgende priser over prosjektet er utarbeidet av RH-Oppmåling, og er mye mer omfattende enn hva Sektor for samferdsel og utemiljø i dette konkrete tilfellet krever. Det har tidligere vært avholdt befarings med ansvarlig søker, hvor detaljert ønsket utbedring ble formidlet til Garvik Prosjekt as. Sektorens krav er en "lightversjon" av hva som normalt forlanges i nyere felter.

I dette tilfelle kreves vegbredde-utvidelse f.o.m. Medhaugvægen 30, t.o.m. Medhaugvægen 37. Regulert vegbredde er 8 m, og sektorens krav i dette tilfellet var 5 m asfalt, gruset sideareal på 0,5 m. Veglyst må kompletteres med to stk., og overvannsystem er ikke påkrevd. Vegutvidelse vil være på nordsiden, med asfaltering i full vegbredde.

I etterfølgende kalkyle er utbyggers enhetspriser benyttet:

• rigg- drift	kr 30.000.-
• avgraving/opparbeiding	kr 147.000.-
• asfaltering 5m x 150 m	kr 135.000.-
• belysning	kr 50.000.-
<u>Sum ex. mva</u>	<u>kr 362.000.-</u>

Kravet er på ingen måter urimelig, da det kun er snakk om utvidelse av veien. Det stilles ikke krav om opparbeiding av øvrige tekniske anlegg eller fellesarealer. Opparbeidelseskravet må sies å være et rimelig og svært begrenset krav. Ved utbygging i områder uten opparbeidede tekniske anlegg vil det alltid påhvile slike tomter utgifter knyttet til opparbeidelse i samsvar med reguleringsplan. I denne saken er det imidlertid ikke bare snakk om de to omsøkte boenhetene

som skal bidra til utvidelsen. Naboeiendommen har fått dispensasjon i 2014 og er pliktig til å delta i utvidelsen, samt at det er én ledig tomt sør for omsøkte eiendom som også skal bidra.

Kommunalsjef teknisk har forståelse for at refusjonssak er ressurskrevende, men det er dette virkemiddelet som finnes i plan- og bygningsloven dersom det ikke er enighet. Eier av 16/238 ahr skrevet under på og tinglyst en forpliktelse til å delta i vegbygging. Alle parter sparer på å unngå refusjonssak. Det er imidlertid ikke et argument for dispensasjon at en ønsker å unngå refusjonssak. Det blir vanskeligere og vanskeligere å få opparbeidet veger dess flere dispensasjoner som blir gitt. Det skaper presedens å gi dispensasjon fra pbl. § 18-1. Dispensasjoner innebærer også urimelig forskjellsbehandling for de som faktisk gjennomfører kommunens pålegg om opparbeiding av veg og tekniske anlegg.

Søker viser videre til vedtaket som ble gjort av hovedutvalget.

En kan ikke se at søknaden inneholder noen nye momenter i forhold til den tidligere avgjorte saken. Begrunnelsen går i hovedsak på at kravet blir kostbart. Søker har lagt fram kostnader for en standard, som kommunen ikke har krevd. På generelt grunnlag og på bakgrunn av rettsavgjørelser, vil kommunen hevde at opparbeidingskostnader på rundt 400 000 kr, i forhold til en samlet verdi på de ferdig bebygde eiendommene på ca. 12 million, ikke er urimelig. Kommunen mener at kravet står i forhold til den verdien eiendommene vil få når de er ferdig utbygde. Kravet er ikke urimelig tyngende, og det har vært knyttet til eiendommene helt fra de ble fradelt. Kravet har heller aldri blitt frafalt, selv om 16/238 har fått en utsettelse i form av en midlertidig dispensasjon. Å gi dispensasjon for omsøkte tiltak vil innebære at hensynet bak bestemmelsen settes til side, og dispensasjon kan derfor ikke gis.

Kommunalsjef teknisk konklusjon:

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i søknaden er fremlagt nye momenter som skulle tilsi at det skal gis dispensasjon fra krav om opparbeiding av veg i medhold av plan- og bygningsloven § 18-1. Det anbefales dermed at søknaden avslås.

Oversikt over vedlegg:

- Oversiktskart
- Reguleringskart
- Situasjonsplan
- Tegninger
- Dispensasjonssøknad
- Anbud
- Tidligere avslag
- Klage
- Tidligere saksframstilling for hovedutvalget
- Hovedutvalgets vedtak
- Fylkesmannens avgjørelse