



**Sakshandsamar:** Gry Trovåg Hansen

**Kommunedirektør/rådmann:**

Saksnr.	Utval	Møtedato
017/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	16.02.2021

## Vedtak i klagesak - Nybygg, våningshus - tomannsbolig - gnr. 16 bnr. 237 - Medhaugvegen

### Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i HTM-sak nr. 69/20.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

### Hovedutvalg teknisk og miljø 16.02.2021:

#### Behandling:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

#### HTM- 017/21 Vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i HTM-sak nr. 69/20.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

## Saksutredning

### Saks- og faktaopplysninger

I HTM-sak nr. 69/20 ble det fattet følgende vedtak:

*«I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra samme lovs § 18-1, vedrørende opparbeidelse av tekniske anlegg. Dispensasjon gis på følgende vilkår:*

- Det gis dispensasjon fra § 18-1*
- Det lages kun en teknisk plan for breddeutvidelse på de anleggene som skal overtas og driftes av kommunen.*

*o Utbygger pålegges å utvide vegen til minimum 4 meters bredde med asfalt fra eiendom 16/170 til og med innkjørsel til omsøkt eiendom. Det skal i tillegg være 0,5 meter sidefelt. Vegutvidelse omfatter asfaltering og veglys.*

## Begrunnelse:

<https://www.karmoy.kommune.no/content/uploads/2018/03/Vegnorm-reguleringsniva.pdf>

- Karmøy kommunes veinorm gir et krav til veibredde på 4 meter asfalt med en ÅDT på under 500
- Det legges opp til en utbedring av veien på rundt 150 meter
- Overvannshåndtering vil ikke være noen utfordring ved denne utvidelsen av veien og med sidefelt.
- Utvidelse til 4,0 meter dekker kravet til utrykningskjøretøy som er satt til minimum 3,5 meter bredde.
- Det står i saksdokumentene at veibredden varierer fra 3 til 5,5 meter i området
- Det er svært lite trafikk i området da omsøkt bolig er i ende av boligfelt hvor det går fra boligformål til landbruk.»

På bakgrunn av dispensasjon i sak 69/20 ble det gitt rammetillatelse til oppføring av tomannsbolig med carporter. Vedtaket ble påklaget av nabo, gnr./bnr. 16/236. Klagen er innkommet rettidig, og klager er nabo til omsøkt eiendom, og dermed må det anses at han har rettslig klageinteresse. Klagen er oversendt tiltakshaver og ansvarlig søker, men det er ikke innkommet kommentarer til klagen.

## Klagen

Klagen kan oppsummeres i følgende hovedpunkter:

- «Kort resymert arvet vi 3 søsken teigen "Plasset" som var regulert til landbruk og var del av gnr 16, bnr 23, fra våre foreldre. Søknad om fradeling av 3 tomter ble første gang godkjent i 2001. Ettersom det gikk mer enn tre år før det ble bygging måtte saken opp til ny behandling og ny godkjenning ble gjort i 2008. Ved denne behandling ble det lagt til grunn feil kart over området utnyttning m.v.s saken ble endelig godkjent slik som omsøkt i 2009. Tomtene fikk bnr 236, 237 og 238.»
- «I delingssaken fra 2009 (3. gangs behandling) skriver forvaltningssjef

*m.a.: Forutsatt at det gjennomføres trafikale tiltak som beskrevet av kommunens vegmyndighet, (fjerning av høye grantrær på naboeiendommen mot øst som er gjort og en fartsdump ca ved utkjørselen fra omtalte 3 tomter) vurderes merbelastningen fra omsøkte boligtomter til ikke å medføre en trafikkmessig uholdbar situasjon for naboeiendommen."*

- «I saken fra 2014 bnr 238 ble det gitt dispensasjon fra ytterligere krav om utbedringer

*i Medhaug veien. Kommunen skriver i dispensasjonssaken at det bør vurderes en utvidelse av Medhaug veien dersom det senere skulle bli aktuelt med utbygging videre øst for feltet. Et slikt vilkår vil kunne aksepteres selv om utbygging av dette landbruksområdet synes høyst urealistisk. I tillegg er det planlagt stort veiprojekt like øst for de aktuelle tomtene, noe som vil medføre etablering av undergang for syklende, gående og traktor som sterkt vil redusere dagens allerede beskjedne trafikk.»*

- «I saken til Lars Lægreid pålegges tiltakshaver " å utvide vegen til minimum 4 meters

*bredde med asfalt fra eiendom 16/170 og til og med innkjørsel til omsøkt eiendom.» Jeg kjenner saken og alle dokumentene og kan selvsagt redegjøre nærmere for det, noe jeg likevel finner unødvendig ettersom saken har vært opp til behandling en rekke ganger de siste to - tre årene. Det jeg anser som sterkt urimelig og som usaklig forskjellsbehandling er det faktum at byggesaken til bnr 238 fra 2014 fikk dispensasjon til å bygge uten nye krav til utvidelse av veien. Min søster Wenche Medhaug solgte sin tom til Lars Lægreid for ca 3 år siden. Han får krav til utvidelse av vegen til flere hundre tusen kroner.»*

- *«Som allerede sagt dreier saken seg sentralt om likebehandling og at Læg Reid får*

*lov til å starte opp byggeprosjektet sitt uten flere hundre tusen kroner i unødvendige kostnader hvor trafikken er på nedadgående og det kun er disse to tomtene igjen. Når sakens fakta er kjent og videre at sakene er identiske blir det underlig med helt forskjellig resultat. Slik forskjellsbehandling resulterer i vilkårlighet i forvaltningen. Om dette gjøres selv om faktum og fakta er kjent, er det en nærliggende vurdering at dette kan kvalifisere som myndighetsmisbruk.»*

Det vises for øvrig til klagen 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.

Klager viser til delingssak fra 2008, der de trafikale tiltak som ble krevd innebar fjerning av trær osv., samt at det er forskjellsbehandling at det tidligere er gitt dispensasjon uten krav til utvidelse av vegen.

Det klager siterer fra delingssaken fra 2008 er fra den delen av vedtaket som gjelder godkjenning av avkjørsel til kommunal veg, avkjørselen ble blant annet i løpet av søknadsprosessen flyttet på bakgrunn av sikt, og det ble avklart at trær måtte fjernes for å utbedre sikten. I saksfremstillingen fremkommer det følgende vedrørende opparbeidelse av tekniske anlegg: *«Teknisk sjef finner det således nødvendig med vilkår om opparbeidelse av teknisk anlegg og trafikkmessige tiltak knyttet til atkomsten før tomtene tillates bebygget.»* Uavhengig av hva som står i delingstillatelsen så er opparbeidelse av regulert veg et krav som følger direkte av loven. Kommunen viser til pbl. § 18-1 der det heter 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 tomte hvor den har sin adkomst.»*

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.

Regulert vegbredde er 8 m, og kommunen krevde i utgangspunktet 5 m asfalt, i tillegg til 0,5 m sideareal. I sak 69/20 ble det gitt dispensasjon for opparbeidelse av 4 m asfalt, og 0,5 m sideareal. Opparbeidelsekravet må anses å være et rimelig og begrenset krav, da det kun er snakk om utvidelse av vegen. Det stilles ikke krav om opparbeidelse av øvrige tekniske anlegg eller fellesarealer. Ved utbygging i områder uten opparbeidede tekniske anlegg vil det alltid påhvile slike tomter utgifter knyttet til opparbeidelse i samsvar med reguleringsplan. I vedtaket fra HTM er det blant annet vist til at vedtatt utvidelse dekker atkomstkravet for utrykningskjøretøy, som må anses å være et viktig hensyn å ivareta ved utbygging.

Kommunen er ikke enig med klager i at det er usaklig forskjellsbehandling å kreve opparbeidelse i

denne saken når det er gitt dispensasjon på nabotomten. I saken fra 2014 ble det gitt dispensasjon fra § 18-1 av hovedutvalg teknisk for oppføring av bolig. Dispensasjonen ble gitt med vilkår om tinglyst erklæring om fremtidig deltakelse i opparbeidelsen. Dette innebærer at naboeiendommen er pliktig til å bidra forholdsmessig i opparbeidelseskravet, og omsøkte eiendom er altså ikke alene om kravet. Det er i tillegg en tredje tomt, ubebygd tomt sør for omsøkt eiendom, som også må bidra økonomisk i opparbeidelsen.

## **Kommunalsjef teknisk sin konklusjon**

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som skulle tilsi at vedtak i HTML-sak nr. 69/20 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

### **Vedlegg:**

Gnr. 16 bnr. 237 - Klage på vedtak

Vedtak om rammetillatelse - Nybygg, våningshus - tomannsbolig - gnr. 16 bnr. 237 - Medhaugvegen  
8\_KART\_SITUASJONSPLAN\_A400 - SITUASJONSKART

Melding om politisk vedtak - klagebehandling gnr. 16 bnr. 237

Saksprotokoll

Saksframstilling

16-237OVERSIKT

16-237REGKART

11\_TEGN\_TEGNINGNYFASADE\_A301 - FASADE ØST OG SØR

12\_TEGN\_TEGNINGNYPLAN\_A300 - FASADE VEST OG NORD

13\_TEGN\_TEGNINGNYTTSNITT\_A200 - SNITT

3\_SØK-DISP\_DISPENSASJONSSOEKNAD\_SØKNAD OM DISPENSASJON  
A100 - 1-100 PLAN

BESKRIVELSE\_LARS LÆGREID\_RH

TEGN201\_LENGDEPROFIL GRØFT1\_16-237\_LARS LÆGREID\_MEDHAUGVEGEN

TEGN901\_VEI PLAN\_16-237\_LARS LÆGREID\_MEDHAUGVEGEN

TEGN902\_VA PLAN\_16-237\_LARS LÆGREID\_MEDHAUGVEGEN

TEGN903\_KUMSKISER, GRØFT OG SANDFANG SNITTER\_16-237\_LARS LÆGREID\_MEDHAUGVEGEN

TEGN904\_NORMALPROFILER AV VEI\_16-237\_LARS LÆGREID\_MEDHAUGVEGEN

TEGN905\_LYS PLAN\_16-237\_LARS LÆGREID\_MEDHAUGVEGEN

19061331

KLAGE PÅ AVSLAG SAK 18\_1080

19097162

19118525

1649701