



Garvik Prosjekt AS
Vestheimvegen 15

4250 KOPERVIK

Dato: 28.05.2019
Saksbeh: Ingvill Granodd
Saksnr: 18/1080-6
Løpenr: 30657/19
Arkivkode: GNR 16/237
Deres ref:

AVSLAG

Svar på søknad om tillatelse til tiltak.

Gjelder:	Nybygg. Tomannsbolig, vertikaldelt
Byggested:	Medhaugvegen, Medhaug
Gnr./Bnr.	16/237
Tiltakshaver:	Maria Hereid og Lars Lægreid
Ansvarlig søker:	Garvik Prosjekt AS
Saken er behandlet som delegert sak nr.	360/19

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

Søknaden gjelder oppføring av en tomannsbolig.

Søknaden er avhengig av dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 18-1.

Det foreligger ikke merknader til søknaden.

Medhaugvegen må opparbeides fram til 16/28 i henhold til reguleringsplanen.

Sektor areal og byggesak behandler denne sak etter delegert myndighet tildelt sektoren.



Opplysninger om byggesaken

AREALPLAN

Regulering : R204 – Mosbron/Medhaug
Formål : Landbruk
Kommuneplan : Bolig

TEKNISKE ANLEGG

Utslipp : Oliversbukta
Overvann : Kommunalt
Atkomst : Kommunal veg

I søknad:

TOMANNSBOLIG M/CARPORTER

Bebygd grunnflate : 279 m²
Ant. etasjer : 1
Takform/vinkel : Valmtak, tilnærmet flatt
Gesimshøyde : 3,6 m
Grad av utnyttelse : 33,4 %

AVSTAND

Nabogrense : 4 m til grense i nord
Nærmeste bygning : 7,5 m
Kotehøyde : 17,5 moh

Tiltakets konsekvenser for naturmangfoldet

Det fremkommer i dette tilfellet at det i tiltaksområdet ikke er registrert prioriterte, truede eller nær truede arter i artskart, og for naturtyper er naturbase sjekket ut. Karmøy kommunes lokalkunnskap og øvrige opplysninger i saken tilsier videre at det ikke er naturkvaliteter i området som ikke er fanget opp av ovennevnte registrering. Kravet i nml. § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap anses dermed oppfylt. I og med at naturmangfoldet i liten grad berøres av tiltaket og det videre ikke kan påvises effekter av omsøkte tiltak på verdifull natur, må det legges til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9-12.

Miljømessige konsekvenser

Tiltaket plasseres på areal som har vært til dels bebygd og til dels opparbeidet. Tiltaket vil ikke berøre særlige naturinteresser. Det vurderes at tiltaket ikke vil medføre negative miljømessige konsekvenser.

Dispensasjoner.

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven og reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

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.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse:

Plan- og bygningsloven § 18-1 innebærer at Medhaugvegen må opparbeides i henhold til reguleringsplan for Mosbron og Medhaug frem til avkjørselen til gnr 16 bnr 237. Medhaugvegen er i reguleringsplanen for Mosbron og Medhaug, vedtatt førstegang i 1968, regulert i 8 meter bredde.

Selv om Medhaugvegen er regulert forbi eiendommen gnr 16 bnr 237, er eiendommen ikke opprinnelig en del av boligfeltet i reguleringsplanen. Gnr 16 bnr 237 ligger i utkanten av byggefeltet og er sammen med to andre eiendommer lagt ut til boligformål i kommuneplanens arealdel i senere tid.

Reguleringsplanen for Mosbron og Medhaug ble i praksis ferdig utbygd for 20 til 30 år siden. Til tross for dette, er det aldri stilt krav om at Medhaugvegen må opparbeides i full bredde. Slik vi forstår administrasjonen, er det heller ikke aktuelt å kreve opparbeiding av Medhaugvegen til full regulert bredde i dag. Kommunen ønsker en utvidelse av vegbredden med 0,5 til 1 meter.

Ut fra hva vi kan se, er vegen opparbeidet i slike bredder utenfor Medhaugvegen 28. Det innebærer i så fall at Medhaugvegen må utvides med 0,5 til 1 meter over en strekning på ca 150 meter.

Denne delen av Medhaugvegen er i dag opparbeidet i ca 4 meter bredde. Vegen oppleves som mer enn bred nok og i god nok stand til å kunne betjene dagens trafikk. Slik vurderte også kommunen det, da en av naboeiendommen, gnr 16 bnr 238, ble tillatt bebygd i 2014. I denne saken ble det gitt midlertidig dispensasjon fra opparbeidelsen av Medhaugvegen på vilkår av at man bidro, dersom det skulle bli aktuelt å bygge boliger lenger øst i Medhaugvegen:

«Medhaugfeltet ble utbygd på 70- og 80-tallet. Omsøkte tomt ligger i enden av Medhaugfeltet, som en av tre tomter fradelt til boligformål. Den regulerte vegbredden strekker seg litt forbi avkjørselen til omsøkte eiendom, hvor reguleringsplanen slutter og Medhaugvegen går over til en smal uregulert veg videre østover. Dersom det i fremtiden blir aktuelt med videre utbygging østover bør Medhaugvegen utvides til regulert bredde.»

Et slikt unntak bør også kunne tillates i denne saken.

En utvidelse av Medhaugvegen fra Medhaugvegen 28 frem til gnr 16 bnr 237 kommer til å koste i størrelsesorden 1.000.000 kroner. Det er en veldig stor kostnad for kun to boenheter.

Dersom vi skulle kreve refusjon for disse kostnadene, er det bare gnr 16 bnr 236 og gnr 16 bnr 238 som ville vært refusjonspliktig. Selv om disse skulle bli refusjonspliktig, er det ikke gitt at de kan betale for seg. Eier av gnr 16 bnr 238 har allerede sagt at han ikke har penger å betale for et slikt krav. Å gjennomføre en refusjonssak er for øvrig også svært kostbart, og bistand fra advokat er anslått til å koste mellom 100.000 og 200.000 kroner. En refusjonssak vil i tillegg være ressurskrevende for kommunen.

En utvidelse av Medhaugvegen vil for øvrig også bety at Medhaugvegen 29, 30, 31, 32, 33 og 34 vil miste både plenareal og hekker.

Konsekvensene for oss, våre naboer og eierne av eiendommene langs Medhaugvegen fremstår som urimelige og uforholdsmessig store sammenlignet med den eventuelle fordel man får av å utvide veien 0,5 til 1 meter på denne strekningen. Vi mener at det må kunne gis midlertidig dispensasjon fra pbl § 18-1 i vårt tilfelle, på samme måte som for gnr 16 bnr 238 i sak 13/3620-16.

Kommunens begrunnelse for å avslå dispensasjon fra krav om opparbeiding av veg:

Hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt

Medhaugvegen er smal fra eiendommen 16/170, og er ikke opparbeidet som regulert. Omsøkte tomt ligger i enden av Medhaugfeltet, som en av tre tomter fradelt til boligformål. Den regulerte vegbredden strekker seg litt forbi avkjørselen til omsøkte eiendom, hvor reguleringsplanen slutter og Medhaugvegen går over til en smal uregulert veg videre østover.

Det ble stilt vilkår om opparbeiding og trafikkisikring av veg i delingstillatelsen. Det har derfor vært klart hele tiden, at det hviler et vegkrav på disse eiendommene før utbygging kan skje.

Eiendommen øst for denne, 16/238, har også avgitt erklæring på forholdsmessig deltakelse i opparbeidingen av Medhaugvegen helt fra Wallandfeltet. I byggetillatelsen for den eiendommen ble det gitt en midlertidig dispensasjon. Tiltakshaver på 16/237 står derfor ikke alene om å finansiere vegen. De kan også kreve refusjon av 16/236.

Søker hevder at 16/238 bare har et krav om å delta i vegbygging, dersom det blir bygd boliger videre østover på Medhaugvegen. Dette bunner i en formulering i saksutredningen til hovedutvalget i forbindelse med byggetillatelsen på 16/238. I saksutredningen heter det: *Dersom det i fremtiden blir aktuelt med videre utbygging østover bør Medhaugsvegen utvides til regulert bredde. Tiltakshaver vil da delta forholdsmessig i kostnadene til opparbeiding av Medhaugsvegen, med hjemmel i erklæringen som blir tinglyst som et hefte på omsøkt eiendom.* Men hovedutvalgets vedtak sier ikke noe om dette. Vedtaket lyder: *Hovedutvalget for tekniske saker innvilger midlertidig dispensasjon i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 for opparbeiding av regulert veg, fra krysset til Wallandfeltet og frem til felles privat adkomstveg til eiendommen, på bakgrunn av tinglyst erklæring jf plan- og bygningsloven § 18-1.* Den tinglyste erklæringen har heller ingen vilkår knyttet til seg. Der heter det, at eierne av 16/238 forplikter seg til å være med på sin andel av omkostningene i opparbeidelse av tekniske anlegg (f.eks. veg/va-anlegg/lekeplass), jf. reguleringsplan nr. 204, når kommunen måtte forlange det, jf. saksnr. 13/3620.

Det kravet som de nå må være med på er et mindre krav, enn det de har fått tidligere. Nå kreves det kun vegutvidelse på de siste 150 meterne av Medhaugvegen. De har altså fått et redusert krav. De har selv undertegnet på og tinglyst ovennevnte erklæring og har derfor forpliktet seg til denne utgiften, og må derfor oppfylle sine forpliktelser. Dette er en utsatt utgift, som de har visst om hele tiden, og som de nå må sette av/skaffe midler til.

Å fortsette å gi midlertidige dispensasjoner, betyr at vegen ikke blir utbedret. Denne saken ble tatt opp i Hovedutvalg for tekniske saker og miljø 22.01.19 under eventuelt. I vedtaket heter det: *I sak om Medhaugvegen hvor spørsmålet var knyttet opp mot dispensasjon fra veiopparbeidelseskravet i planen, var utvalget samstemt i at man i gjeldende sak skulle kreve, at opparbeidelseskravet ble oppfylt og at det skulle lages refusjonssak som ville omfatte de tre aktuelle eiendommene (hvorav den ene skulle bebygges med en tomannsbolig).*

Det er forbundet ekstra kostnader med en refusjonssak, og derfor bør det være et incentiv for alle parter til å bli enige. Kravet om å opparbeide veg gjelder alle, og derfor sparer alle på å unngå refusjonssak.

Å gi dispensasjon fra § 18-1 har presedensvirkning. Kommunen opplever at vegnettet ikke blir utbygd nettopp av denne grunn. Det blir tyngre og tyngre å få opparbeidet veger og hovedledninger, dess flere dispensasjoner som blir gitt. Mange ønsker ikke å bidra når de ser at andre slipper unna gratis. Det koster å opparbeide tomter og det gjelder også for disse tomtene. Det er ikke slik at man har rett til å koble seg på kommunal veg og kommunalt VA-system, uten noen form for bidrag. Dispensasjoner innebærer også urimelig forskjellsbehandling for de som faktisk gjennomfører kommunens pålegg om opparbeiding av veg og tekniske anlegg. Det er vanskelig å se hvordan en slik forskjellsbehandling kan forsvares.

Kravet er på ingen måte urimelig, da det kun er snakk om en utvidelse av vegen. Det stilles ikke krav om opparbeiding av øvrige tekniske anlegg eller fellesarealer. Arealene er allerede avgitt til kommunen, og det kreves derfor ikke grunnverv. Opparbeidelseskravet må derfor sies å være

et rimelig og svært begrenset krav, i forhold til å få byggemodnet tomtene. Kommunen mener det er viktig at boligområdene blir bygget ut i en trygg og moderne standard. Kostnadene som skisseres av søker stiller kommunen seg svært tvilende til og de synes å være tatt ut av det blå. Her må det innhentes prisoverslag fra en entreprenør før vurdering av summer kan bli reelle. En dispensasjon her vil bety at Medhaugvegen ikke blir opparbeidet til nødvendig standard. Hensynet bak bestemmelsen blir satt til side og dispensasjon kan derfor ikke gis.

Klageadgang

Avslaget er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av parter i saken.

Malvin Bjørøy
areal og byggesakssjef

Ingvill Granodd
saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og krever derfor ingen signatur.

Kopi til:
Maria Hereid og Lars Læg Reid, Mannesvegen 180, 4275 SÆVELANDSVIK

GEBYRSKJEMA

Saksnr.: 18/1080-6

Gnr/bnr: 16/237

Med hjemmel i Karmøy kommunes gebyrregulativ for behandling av søknader etter plan- og bygningsloven er det regnet ut følgende gebyr/refusjon:

Søknad, §20-4	
---------------	--

TILTAK	AREAL	KODE	FAKTOR	SATS	GEBYR
Tomannsbolig, 1. leilighet		3.1	1	11400	11400
2. leilighet		3.1	1	8430	8430

BEHANDLING/TJENESTE	AREAL	KODE	FAKTOR	SATS	GEBYR
Endring av tillatelse					
Gjentatt utstikking					
Dispensasjon		3.14	1	6475	6475
Godkjenning av foretak					

DELSUM	
---------------	--

TILLEGGSGEBYR/AVSLAG	KODE	DELSUM	PROSENTSATS	GEBYR
Avslag				
Ulovlig arbeid				

TOTALT GEBYR	26305
---------------------	--------------

REFUSJON	KODE	TOT.GEBYR -MIN.SATS	PROSENTSATS	BELØP
Trukket søknad				

28.05.2019

dato

Ingvill Granodd
saksbehandler