

Garvik Gruppen AS  
Vestheimvegen 15,  
4250 Kopervik.

Klage på avslag på søknad om midlertidig dispensasjon fra pbl. § 18-1

Vi viser til sak 18/1080-6 og kommunens avslag på vår søknad om midlertidig dispensasjon fra kravet om opparbeidelse av vei i henhold til plan- og bygningsloven § 18-1. Avslaget er datert 28.05.19. Vi påklager herved avslaget, og ber om at kommunen omgjør sitt vedtak og gir midlertidig dispensasjon fra kravet om opparbeidelse av vei for utbygging av 16/237.

I medhold av pbl. § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon fra § 18-1 når hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. I denne saken vil fordelene ved å ikke bygge ut veien være klart større enn ulempene. 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 trafiksikker og god veiforbindelse til tomten som søkes utbygget, og hensynet bak pbl. § 18-1 er derfor ivaretatt. Hensynet bak § 18-1 blir ikke tilsidesatt ved at veien er 4 meter bred i stedet for 4,5 eller 5 meter bred.

Naboeiendommen, 16/238, har fått midlertidig dispensasjon fra pbl. § 18-1 og eiendommene har blitt tillatt delt uten å måtte oppgradere veien. Kommunen skriver i saksutredningen i dispensasjonssaken at Medhaugvegen bør utvides dersom det blir aktuelt med videre utbygging øst for feltet. Kommunen formulerer seg på denne måten vel vitende om at tomtene 16/237 og 16/236 er regulert til boligformål, og at disse vil bli utbygd. Formuleringen viser at kommunen mener veien er god nok for eksisterende boenheter og de boenhetene som er planlagt utbygd. Saksbehandler skriver i avslaget vi mottok fra kommunen datert 28.05.19, at vedtaket i dispensasjonssaken for 16/238 ikke er formulert med vilkår om at boligfeltet utvides østover. Selv om kommunens vedtak ikke inneholder samme formulering, ligger saksutredningen til grunn for vedtaket. Formuleringen i saksutredningen viser tydelig at kommunen mener veien er i god nok stand for den marginale trafikkbelastningen som kommer med utbygging av 16/236, 16/237 og 16/238.

Kommunen har selv vurdert veien som god nok og trafiksikker slik den er utformet i dag. I dag benytter 15 boenheter veien som adkomst. Vi stiller spørsmål ved hvilken økt trafikkbelastning kommunen ser for seg ved at ytterligere to boenheter (én tomt) benytter veien. Når veien vurderes som god nok for den trafikkbelastningen området har i dag må man anta at veien også er god nok for den marginale økningen i trafikk som to ekstra boenheter medfører. Det dreier seg om en begrenset veistrekning i enden av et boligfelt. Veien benyttes ikke som gjennomkjøringsvei.

Videre stiller vi spørsmål ved hva man oppnår med å øke veiens bredde med 0,5 til 1 meter, sammenlignet med de store negative konsekvensene en utbygging vil medføre for boenhetene

i feltet. En utbygging av veien etter kommunal norm vil koste om lag én million kroner (pris er innhentet fra entreprenør og er ikke tatt ut av det blå slik saksbehandler påstår). For to boenheter utgjør dette en svært høy sum. Kommunen peker i sitt avslag på at det vil være mulig å søke refusjon fra to andre tomter på feltet, slik at den totale summen kan deles på tre tomter. Selv om den økonomiske belastningen blir mindre dersom alle de tre tomtene betaler for seg, dreier det seg fortsatt om en betydelig pengesum. Når veien benyttes som adkomst av 18 boenheter oppleves det som vilkårlig og svært urimelig at kun 4 av disse boenhetene betaler for utbedringen av veien.

Det er veldig ressurskrevende å gjennomføre en refusjonssak. Rent kostnadmessig vil selve refusjonssaken påføre familien som ønsker å bygge ut store utgifter, og slike saker tar ofte lang tid. En refusjonssak innebærer at utbygger må forskuttere for alle kostnader i forbindelse med utbygging av veien og kostnadene til advokatbistand i refusjonssaken. Totalt må familien forskuttere for godt over en million kroner. Dette kommer i tillegg til de kostnadene som allerede påløper ved oppføring av boliger på tomten. Å kreve at familien utvider veien vil føre til at byggeprosessen blir så kostnadskrevende at en familie som ønsker å bosette seg i kommunen vil slite med å være i stand til å gjennomføre prosjektet. Det medfører igjen at kommunen mister nye boliger som kan stimulere til befolkningsvekst, eller at prisen presses så høyt at barnefamilier og andre interesserte ikke har ressurser til å kjøpe boligene.

I tillegg til det vi allerede har trukket frem mister en rekke av eiendommene i nabolaget både plenareal og hekker. Selv om kommunen eier arealet som ønskes utbygget til vei, er det belastende for naboene å miste deler av arealet som i dag er opparbeidet hage eller hekk.

Å utvide veien gir i praksis marginal bedring av trafikkforholdene langs veien. På den andre siden er de negative konsekvensene for familien som ønsker å bygge bolig på 16/237, refusjonspliktige eiendommer og omkringliggende boliger svært store. Hensynene bak pbl. 18-1 blir ikke vesentlig tilsidesatt ved at veien forblir slik den er utformet i dag, all den tid trafikkbelastningen fortsatt vil være begrenset. I denne saken er fordelene ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene ved å gi dispensasjon.

Helt avslutningsvis må vi også påpeke at veien forbi 16/237 er omfattet av reguleringsplanforslaget for fv 47 Åkra sør – Veakrossen som utarbeides i regi av Statens vegvesen. Statens vegvesen har opplyst oss om at denne delen av Medhaugvegen tas med fordi vegvesenet mest sannsynlig har behov for å senke vegen når de opparbeider undergangen under den nye omkjøringsvegen. Å kreve at tiltakshaver skal opparbeide en vei nå, som vegvesenet siden kommer til å rive opp og etablere på ny, blir derfor helt meningsløst.

Vi ber derfor kommunen om å ta klagen til følge og gi midlertidig dispensasjon fra pbl. § 18-1, jfr. § 19-2.

Garvik Prosjekt AS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Bjørn Arne Hveding".

Bjørn Arne Hveding

Kopervik 14.06.2019