



SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler:	Gry Trovåg Hansen	Arkiv: GNR 16/237
Arkivsaksnr.:	18/1080	

Sign:

Dato:

Utvalg:

Hovedutvalg teknisk og miljø

22.05.2019

Hovedutvalg teknisk og miljø

27.08.2019

**16/237 - MEDHAUGVEGEN, MEDHAUG - NYBYGG TOMANNSBOLIG -
KLAGEBEHANDLING**

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 360/19.

Saken oversendes Fylkesmannen i Rogaland for klagebehandling.

SAKSFRAMSTILLING

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.

Klagen:

I klagen fremkommer følgende hovedpunkter:

- 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.
- 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 om lag én million kroner. For to boenheter utgjør dette en svært høy sum. Det er veldig ressurskrevende å gjennomføre en refusjonssak.
- Avslutningsvis vil vi også påpeke at veien forbi 16/237 er omfattet av reguleringsforslaget for fv. 47 Åkra sør-Veakrossen som utarbeides i regi av Statens Vegvesen. Statens Vegvesen har opplyst oss at denne delen av Medhaugveien tas med fordi vegvesenet mest sannsynlig har behov for å senke vegen.

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.

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 klagen 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 klager mener det allerede er opparbeidet en trafiksikker og god veiforbindelse til tomten som søkes utbygget.

Omsøkte eiendom ligger i enden av Medhaugsfeltet, som en av tre tomter fradelt 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 klager synes å mene. En utvidelse i samsvar med reguleringen vil føre til en mer trafiksikker veg på denne strekningen som delvis er svært smal.

I klagen 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.*» Kommunalsjef teknisk er ikke enig med 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.

Klager viser videre til at en utbygging av veien etter kommunal norm vil koste om lag én million kroner, for to boenheter utgjør dette en svært høy sum, samt at det er veldig ressurskrevende å gjennomføre en refusjonssak.

Kravet er på ingen måter urimelig, da det kun er snakk om utvidelse av vegen. 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. Alle parter sparer på å unngå refusjonssak. Det er imidlertid ikke et godt 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.

Klager viser videre til at veien forbi 16/237 er omfattet av reguleringsforslaget for fv. 47 Åkra sør-Veakrossen som utarbeides i regi av Statens Vegvesen, og at Statens Vegvesen har opplyst oss at denne delen av Medhaugveien tas med fordi vegvesenet mest sannsynlig har behov for å senke vegen.

I planforslaget for omkjøringsvegen er det avsatt en stripe med formål bolig-bakkeplanering sør for det aktuelle boligfeltet. Dette formålet er vist i forlengelsen av en fe-undergang under Medhaugvegen. Det presiseres at omkjøringsvegen er et planforslag, og ikke juridisk bindende, samt at det er et areal på ca. 30 m fra der vegkravet slutter til der den regulerte undergangen er vist. En kan uansett ikke se at dette skal være noen god grunn for å gi dispensasjon fra opparbeidelse av hele vegkravet, da det foreslåtte formålet i omkjøringsveg-planen kun gjelder siste del av vegkravet i denne saken.

Kommunalsjef teknisk konklusjon:

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som skulle tilsi at vedtak i delegert sak nr. 360/19 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Oversikt over vedlegg:

1. Klage
2. Avslag del. sak nr. 360/19
3. Situasjonsskart
4. Søknad om tillatelse
5. Fasadetegninger vest og nord
6. Fasadetegninger øst og sør
7. Plantegning
8. Snittegning
9. Søknad om dispensasjon
10. Oversiktskart
11. Kart som viser planforslag omkjøringsveg