



Sakshandsamar: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
018/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	16.02.2021

Vedtak i klagesak - Nybygg enebolig med garasje - gnr. 113 bnr. 48 - Døle

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 473/20.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 16.02.2021:

Behandling:

Forslag til vedtak i sak HTM 018/21, foreslått av Kristin Davidsen, Høyre
Saken utsettes for befarng.

Davidsens utsettelsesforslag enstemmig vedtatt

HTM- 018/21 Vedtak:

Saken utsettes for befarng.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 473/20 ble det gitt avslag på søknad om oppføring av enebolig med garasje. Avslaget ble gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 18-1, vedrørende krav til opparbeiding av regulert veg, samt § 12-4, vedrørende rekkefølgekrav. Vedtaket ble påklaget av ansvarlig søker. Klagen er innkommet rettidig.

Klagen

I klagen fremkommer følgende hovedpunkter:

- «Innledningsvis er det grunn til å påpeke at det er søkt om midlertidig dispensasjon etter

§ 19-2 og § 19-3. Dette har stor betydning for vurderingen av vilkårene for å gi

dispensasjon. Vi kan ikke se at dette kommer klart frem av administrasjonens begrunnelse, og det kan derfor virke som at administrasjonen heller ikke har tatt hensyn til dette når søknaden er behandlet.»

- *«Videre må vi påpeke at begrunnelsen som er gitt for avslaget er svært generell, uten*

henvisning til hvordan de faktiske eller trafikale forhold er i Dølevegen og hvordan søknaden

om dispensasjon påvirker dette. Så lenge administrasjonen ikke viser til hvilke faktiske forhold og hensyn de har vurdert og hvordan de gjør seg gjeldende i akkurat denne saken, blir også argumentasjonen om at dispensasjonen «har presedensvirkning» fullstendig feilslått og uten rot i virkeligheten.»

- *«Administrasjonens påstand om at det vil være forskjellsbehandling å gi dispensasjon for*

eiendommen 113/48 er heller ikke riktig. Det er vanskelig å forstå hvordan administrasjonen

kan skrive dette, all den tid tiltakshaver har lagt til grunn at man vil opparbeide deler av Dølevegen og at man kun har søkt om midlertidige dispensasjon for en del av strekningen.»

- *Det er heller ikke riktig, slik kommunen skriver, at tiltakshaver kan kreve refusjon fra andre eiendommer langs Dølevegen. Siden eiendommene langs Dølevegen er bebygde, og*

kommunen aldri har krevd at veien blir opparbeidet tidligere, er det ingen andre eiendommer

å kreve refusjon fra. Ettersom tiltakshaver kun søker om midlertidig dispensasjon, vil imidlertid tiltakshaver selv kunne bli refusjonspliktig dersom senere utbygging gjør det nødvendig å opparbeide Dølevegen. Ulempene av å gi dispensasjon er derfor minimale. Begrunnelsen for avslaget etterlater alt i alt et inntrykk av at kommunen ikke har foretatt en

konkret vurdering av om vilkårene for å gi midlertidig dispensasjon er oppfylt i akkurat dette

tilfellet. Dette er i strid med § 19-2. Ut fra hvordan forholdene faktisk er i Dølevegen, og med

de rammer som ligger til grunn for dispensasjonssøknaden, er vilkårene oppfylt for å gi dispensasjon.»

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Nabomerknader

Nabomerknad, gnr./bnr. 113/52:

«Vi har en anmerkning til søknad om midlertidig dispensasjon fra reguleringsplan for Tyriskolten pkt. D i plan. Veien fram til Tyriskolten er smal, uoversiktlig og bratt i deler av veitraseen.

Vi har derfor stor forståelse for at punktet om utbedring av vei er satt som vilkår i reguleringsplan for å oppføre nye boliger på Tyriskolten. Vi tror at om denne dispensasjonssøknaden blir innvilget, vil det ikke være usannsynlig at det vil komme nye dispensasjonssøknader fra andre tomteeiere på Tyriskolten. Med flere boenheter tilknyttet veien uten at det blir gjort utbedringer som beskrevet i reguleringsplan for Tyriskolten pkt. D, og med vår erfaring som brukere av denne veien gjennom mange år, er vi uenige i søknadens konklusjon om at fordelene med tiltaket vil være klart større enn ulempene.»

Ansvarlig søkers kommentarer til nabomerknad:

«Vi viser til beskrivelsen i dispensasjonssøknaden av forskjellen mellom dagens vei, regulert vei og den veiutvidelsen man vil gjennomføre ved utbygging av eiendommen. Dispensasjonen vil gjøre det mulig

å benytte veien for én boenhet i tillegg til de som bruker veien i dag. Med den veiutvidelsen man vil gjennomføre, blir trafikk sikkerheten godt ivaretatt. Vi påpeker også at det søkes om en midlertidig dispensasjon, og dispensasjonen vil derfor ikke føre til noen presedens for området. Når resterende tomteområder i området blir bygget ut, vil det være flere som kan dele på kostnadene ved å opparbeide veien i full regulert bredde.»

Nabomerknad, Gnr.bnr. 113/39:

«Jeg viser til nytt Nabovarsel mottatt i går vedrørende oppføring av nybygg på Gnr.113 Bnr. 48, hvor dere ønsker dispensasjon på ut arbeidet og godkjente planbestemmelser for området. At Garvik Prosjekt har vært og besøkt og målt vegbredde på en fin sommerdag og kommet til at vegen er god nok ut en oppgradering, kan jeg dessverre ikke akseptere. Etter å ha bodd her i over 50 år mener jeg meg bedre kvalifisert til å uttale meg om vegstandarden her til alle årets år, og ikke bare en fin sommerdag. Dette er en adkomstveg som er både smal og uoversiktlig. Opp fra krysset til Dølevegen er det store utfordringer hele året med renovasjonsbiler som ikke klarer svinge ut på veg uten å først kjøre inn i gårds plass for deretter rygge ut på vegen, dårlig sikt som har ført til sammenstøt mellom kjøretøy samt kjøretøy som kommer glidende på glatt før vinterstid både bakover og fremover ut i Dølevegen.

En annen ting er bryting/ salting vedlikehold på vintertid. Er ikke parkerings forhold nede på veien viss enn ikke kommer opp bakken og det blir i hvert fall ikke bedre med flere hus og dermed flere biler her oppe. Har måtte parkert helt nede ved hovedvei / skreveien noen ganger kan du si.

Dette trafikkfarlige krysset er slik jeg ser det utelatt i deres søknad om dispensasjon, men er også beskrevet i reguleringsplan med følgende: «Tillatelsen kan heller ikke gis før friskt en i eksisterende kryss med Dølevegen er ut bedret til 10x25m.»

Vi som beboere langs adkomstveg til tomt dere ønsker bygge på har tidligere sendt felles brev til Karmøy Kommune hvor vi har vist til vår bekymring rundt dette, samt gitt tilbakemelding på tidligere mottatt nabovarsel.

Argumenter som at dette er et ungt par som drømmer om å bygge hus og ikke har samme muligheter som større utbyggere, kan jeg ikke ta hensyn til. Enhver som skal kjøpe tomt har anledning å gå inn på Karmøy kommune sine sider å lese seg opp på reguleringsplan for området, for da å finne ut om det er spesielle krav for ny bebyggelse.

At det skal gis dispensasjon fra reguleringsplan 538 Tyriskolten i denne saken og at en utvidelse blir forskjøvet i tid til en større utbygging av de resterende tomtene, kan jeg ikke godta.

Ut fra dette mener jeg at det ikke kan eller bør gis noen dispensasjon til utbygging av hverken en eller flere boliger i dette området, før samtlige krav i planbestemmelsene for 538 Tyriskolten er gjennomført av utbygger. Jeg håper på forståelse for dette.»

Gnr./bnr. 113/33 og gnr./bnr. 113/37 har tilsvarende merknad som gnr./bnr. 113/39.

Ansvarlig søkers kommentarer til nabomerknad:

«Det fremgår av reguleringsbestemmelse D.11 at tomtene 1 til 4 må opparbeide vei fra 113/37 frem til sin tomt, altså fra Dølevegen 67. Bestemmelsen gjelder ikke den delen av Dølevegen som går langs 61, 63 og 65, som Eike viser til. Frisikten i krysset Dølevegen er etter vårt syn tilstrekkelig god, så fremt hekken på Dølevegen 55 innenfor siktzone blir klippet til riktig høyde.»

Nabomerknad, gnr./bnr. 113/59:

«Det står nå i Nabovarslet at utbyggere er villig til å ta sin del av en eventuell utbedring av veien. Den andelen er forholdsvis liten. For meg er veien god nok og vi har kostet asfalt og annet vedlikehold opp gjennom og jeg er ikke interessert i å legge ut penger på veien pr nå. Det er heller ikke annet nytt siden sist varsel, jeg påpekte da at det må tas et fellesmøte med alle som har rettigheter til denne private veien for å se om det var muligheter og få et samlet positivt svar, dette har ikke skjedd. Når jeg var hjemme på fri sist gang hørte jeg av en nabo at det hadde vært folk fra Garvik og målt og sett på veien uten at vi naboer fikk beskjed. Har ingen ting imot at de får bygge der, men veien er

*fortsatt et tema og jeg ser ikke at det er noe spesielt nytt her.
Merknader fra forrige nabovarsel står fortsatt ved lag.»*

Uttale fra sektor samferdsel og utemiljø

«Viser til søknad og befaring vedr. nybygg enebolig. Det er ingen som helst tvil om at den delen av Dølevegen som er adkomst til ny bolig er i dårlig forfatning. Veggen er smal, stedvis dårlig sikt i kurver og dårlig asfalt. Ved Hp 239 er det i tillegg behov for autovern. Veggen er i dag registrert som felles privatveg, men regulert kommunal. Veggen er, slik som den fremstår i dag, ikke dimensjonert for ytterligere trafikk.

Konklusjon:

Veggen må opparbeides ihht. kommunalteknisk norm. Teknisk plan må sendes inn for godkjenning.»

Vurdering

Oppføring av bolig med garasje er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-2, jf. 20-1 bokstav a). Eiendommen er omfattet av reguleringsplan nr. 538 – Tyriskolten – godkjent 11.06.1990. Regulert veg er ikke opparbeidet i samsvar med plan, og oppføring av omsøkte bolig er avhengig av dispensasjon fra pbl. § 18-1. I pbl. § 18-1 heter det følgende:

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

- a. 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 atkomst.»*

Opparbeidelseskravet er videre presisert i planbestemmelsene § 11:

«Bebyggelse for tomt 1-4 kan ikke tillates før veggen fra gnr. 113/37 fram til omsøkte tomt er utbedret i henhold til kommunal standard (reg. bredde 5 m) med det unntaket at det tillates stigning opp til 120 0/00. Tillatelsen kan heller ikke gis før frisikten i eksisterende kryss med Dølevegen er utbedret til 10X25 m og at ledningsanlegget fra kum sør for tomt 1 er oppdimensjonert fram til kommunal ledning ved gnr. 113/52.»

Klager viser i hovedsak til at kommunen ikke har vurdert at det er søkt om midlertidig dispensasjon, samt at kommunens begrunnelse er generell.

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.

Videre heter det i pbl. § 19-3:

«Midlertidig dispensasjon kan gis tidsbestemt eller for ubestemt tid. Ved dispensasjonstidens utløp eller ved pålegg må søkeren uten utgift for kommunen fjerne eller endre det utførte, eller opphøre med midlertidig tillatt bruk, eller oppfylle det krav det er gitt utsettelse med, og hvis det kreves, gjenopprette den tidligere tilstand.»

Kommunen er enig med klager at det kunne vært presisert i vedtaket at det var søkt om midlertidig dispensasjon. Kommunen er imidlertid ikke enig i at dette har stor betydning for vurdering av vilkårene. Det er de samme vilkårene i pbl. § 19-2 som må være oppfylt, enten det er midlertidig eller varig dispensasjon.

Det må først vurderes om hensyn bak opparbeidelseskravet blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon.

Hensyn bak bestemmelsene om opparbeidelsesplikt er å få utbygget infrastruktur, hvor trafiksikkerhet er særlig viktig. Bestemmelsen er også viktig for gjennomføring av gjeldende plan.

Opparbeidelseskravet gjelder fra gnr./bnr. 113/37 og til og med omsøkte eiendom. Vegen er regulert offentlig, men er ikke opparbeidet eller overtatt av kommunen. Den aktuelle vegstrekningen er smal, på det smaleste er det kun ca. 2,9 m asfaltbredde. Sektor samferdsel og utemiljø, som har vært på befaringsviser, viser også til at det stedvis er dårlig sikt i kurver, dårlig asfalt, samt at det er behov for autovern på en del av strekningen. Det er ikke ønskelig med mer trafikk på vegen før den blir opparbeidet i samsvar med plan. De mange nabomerknadene forsterker kommunes vurdering på dette området. Det veier tungt i dispensasjonsvurderingen at de beboerne som bruker vegen til daglig har så sterke motforestillinger til at det skal tillates ytterligere bebyggelse før vegen blir opparbeidet i samsvar med planbestemmelsene.

Etter kommunens vurdering er det ikke forsvarlig å tillate dispensasjon uten opparbeidelse, selv om det kun gis midlertidig dispensasjon. Kommunen har dårlige erfaringer med midlertidig dispensasjon fra pbl. § 18-1, dette fører i realiteten ikke til senere opparbeidelse av veg. Slike dispensasjoner fører til at det blir vanskeligere og vanskeligere å opparbeide vegen, da det fører til presedens, ved at neste utbygger bruker tidligere dispensasjon som argumentasjon. I denne saken kommer det klart frem av planbestemmelsene at det er krav om utbedring av veg før tomt 1-4 kan bebygges. Det burde dermed være klart for hjemmershaverne at de ikke har kjøpt en byggeklar tomt. Omsøkt eiendom er den første av de ubebygde 4 tomtene som søker om bygging, og en dispensasjon for første tomt anses som svært uheldig. Kommunen er enig med klager i at det ikke kan kreves refusjon fra de bebygde eiendommene langs Dølevegen. Disse eiendommene er omfattet av en annen reguleringsplan, og er bebygd før reguleringsplan gjeldende for omsøkt eiendom ble godkjent. Det kan imidlertid kreves refusjon fra de øvrige tre tomtene som har samme opparbeidelseskrav, dersom vegen opparbeides slik at deres tomter blir byggeklare. Det er også mulig å inngå en privatrettslig avtale med disse tomtene om opparbeidelse av den delen av vegstrekningen som alle tomtene har krav om.

Kommunen anser at hensyn bak opparbeidelseskrav blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon, og vilkårene for dispensasjon i pbl. § 19-2 er dermed ikke oppfylt.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som skulle tilsi at vedtak i delegert sak nr. 473/20 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 113 bnr. 48 - Klage på avslag

Vedtak om avslag på rammetillatelse - Nybygg enebolig med garasje - gnr. 113 bnr. 48 - Døle
Situasjonskart 113-48

Gnr. 113 bnr. 48 - Ny søknad om dispensasjon

Situasjonskart

Vegutvidelse_asfalt

nabovarsel_kvittering-1-1
nabovarsel-1
Nabovarsel Atle Horsfjord
Terje Sjursen SvarPaaNabovarsel-6_1
_Kurt Åge Stakkestad_Ingen merknad_SvarPaaNabovarsel-2
Nabovarsel Atle Holsfjord_Ingen merknad
Erik Johan Kallekodt SvarPaaNabovarsel-1
Hans Petter Eike SvarPaaNabovarsel-5
Terje Sjursen SvarPaaNabovarsel-6
Malvin Matre SvarPaaNabovarsel-3
Svein Kvale SvarPaaNabovarsel-7
Svein Kvale SvarPaaNabovarsel-7_1
Tanja Anita Høiberg SvarPaaNabovarsel-4
Svar på nabomerknader revidert dispensasjonssøknad - 020920(1373577.1)
113.48