



Øygarden Eiendom AS

Øygarden

4262 AVALDSNES

Avslag - Dispensasjon avkjørsel - gnr. 88 bnr. 45 - Helganesvegen 3

Tiltak: Dispensasjon - avkjørsel
Byggested: Gbnr: 88/45 Helganesvegen 3
Tiltakshaver: Øygarden Eiendom AS
Ansvarlig søker: Øygarden Eiendom AS

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 19-2 og 18-1 gis det avslag på søknaden.

Søknaden gjelder dispensasjon fra krav om opparbeiding av regulert veg.

Det foreligger ikke merknader til søknaden.

En utbygging av området krever opparbeiding av infrastruktur. Eksisterende veg er kombinert kjøreveg og gang- og sykkelveg, og det er ikke ønskelig med mer belastning på vegen slik den er i dag. For å ivareta intensjonen med planen og trafikksikkerheten må vegen opparbeides som vist i reguleringsplan. Etter kommunens vurdering vil hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra bli vesentlig tilsidesatt og forutsetningene for dispensasjon er ikke oppfylt.

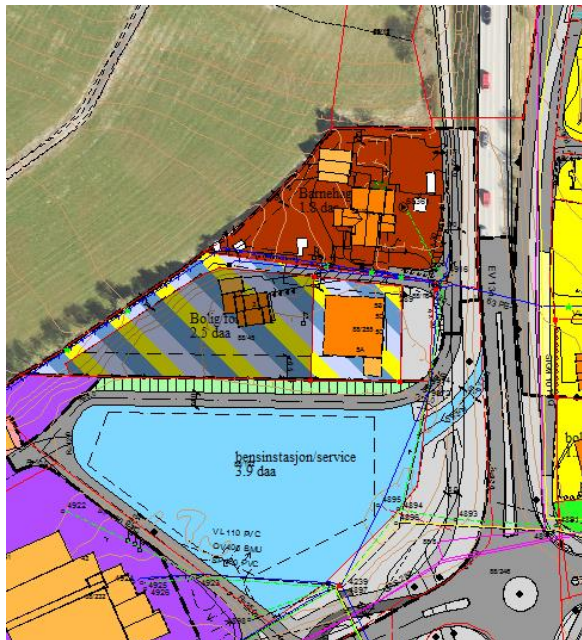
Sektor areal og byggesak behandler denne sak etter delegert myndighet tildelt sektoren.

Søknadens omfang

Det søkes om dispensasjon fra opparbeiding av regulert veg. Tiltakshaver ønsker å bruke eksisterende veganlegg til utkjørsel for 3 nye boenheter. Eksisterende enebolig på gnr/bnr 88/45 planlegges revet, for så og erstattes med en firemannsbolig. Riving av bolig og oppføring av firemannsbolig er ikke omsøkt.

Gjeldende regulering:

Tiltaket omfattes av to planer, 417 Barnehage Nygård og 415-1 Industriområdet Nygård. Gnr/bnr 88/45 er plassert innenfor plan 417, mens regulert adkomst følger plan 417 sørover til plan 415-1 ut på Helganesvegen.



Gjeldende reguleringsplaner



Flyfoto med inntegnede reguleringsplaner

Historikk:

På naboeiendommen i øst, gnr/bnr 88/255, ble tilsvarende dispensasjon fra krav til opparbeiding av regulert veg behandlet i 2016 og videre i 2017/2018. Oppsummerer kort:

Kommunen mottok i 2016 søknad om dispensasjon fra krav om opparbeiding av regulert veg, plan- og bygningslovens § 18-1, og oppføring av firemannsbolig på gnr/bnr 88/255. Etter gjennomgang av regulert adkomst ble det avklart at regulert avkjørsel tett på rundkjøringen i krysset E134/fv47 ikke var en gunstig løsning da avkjørselen var nær et svært trafikkt knutepunkt. Det ble gitt dispensasjon for å opparbeide kun deler av den regulerede veien fra gnr/bnr 88/255 mot Helganesvegen da dette ble ansett som en bedre løsning trafikksikkerhetsmessig.

Ettersom det var usikkerhet rundt planer for opprustning av E134, og videre planer for ny E134 til industri- og havneområdet på Husøy/Veldeøyene, foreslo administrasjonen i 2017 at det ble nedlagt midlertidig bygge- og delingsforbud for eiendommene i området. Opprustning av E134 og ny plan for E134 til industri- og havneområdet ble ansett å kunne ha store konsekvenser for fremtidig arealbruk innenfor området som omfattes av reguleringsplan 417 og 415-1. I tillegg gjorde støybelastning og planer for fremtidig næringsutvikling i aksene Husøy-Flyplasskrysset det lite ønskelig med ytterligere boligbygging innenfor området inntil plansituasjonen ble avklart. Etter politisk behandling av bygge- og delingsforbudet ble forslaget ikke tatt til følge.

I videre arbeider med å komplettere søknaden for firemannsboligen på gnr/bnr 88/255 viste flere forhold seg vanskelige å avklare. Opparbeiding av veg etter tidligere gitt dispensasjon lot seg ikke gjennomføre da eier av gnr/bnr 88/192 ikke ville avgi grunn. Tiltakshaver søkte derfor dispensasjon fra krav om opparbeiding av regulert veg, og videre bruk av eksisterende veg og landbruksundergang/gang- og sykkelveg nordover. Dispensasjonssøknaden ble lagt frem for politisk behandling med forslag om avslag da vilkår for dispensasjon ikke var oppfylt, og eksisterende veg ikke var tilfredsstillende. Undergangen var uoversiktlig, smal og med dårlig frsikt, og det ble påpekt at denne ikke var dimensjonert for ytterligere trafikk. Kommunens driftsavdeling og Statens vegvesen frarådet også økt bruk av vegen med bakgrunn i trafikksikkerhetsmessige forhold. Etter politisk behandling ble det gitt midlertidig dispensasjon fra krav til opparbeiding av veg på vilkår.

Vilkårene omfattet tiltak for å i hovedsak bedre sikten for eksisterende undergang. Tiltakene ble gjennomført, og firemannsboligen på gnr/bnr 88/255 ble oppført.

Samme tiltakshaver søker nå om dispensasjon fra kravet til opparbeiding av regulert veg for gnr/bnr 88/45. Det planlegges deretter å søke om oppføring av firemannsbolig på eiendommen.

Uttalelse fra sektor for samferdsel og utemiljø:

Søknaden gjelder dispensasjon fra krav om opparbeidelse av regulert veg, og er derfor sendt Sektor for samferdsel og utemiljø for uttale:

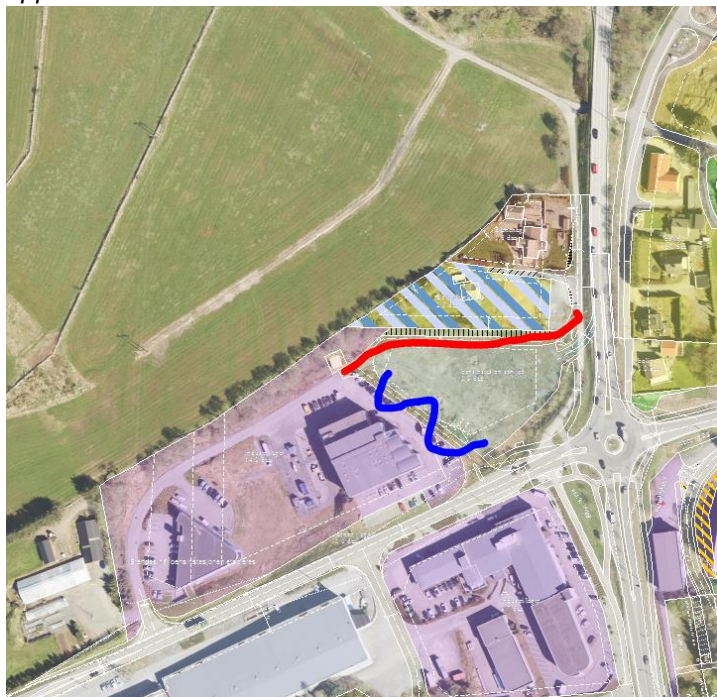
Sektor for samferdsel viser til tidligere historikk i saken der det ble frarådet å gi dispensasjon fra plankravet om opparbeidelse av regulert veg i tråd med godkjent reguleringsplan. Alle dispensasjoner bidrar til å undergrave planens hensikt. Gjeldende reguleringsplan viser at dagens kommunale veg skal legges om og gis en ny kryssløsning mot E134. Dagens veg har både tilkomst fra E134 mot flyplassvegen/ Helganesvegen tett opp mot rundkjøringen, samt tilkomst via undergang mot Nygårdsvegen. Dette er en trase som også fungerer som gang- og sykkelveg langs E134 og undergang for E134. Traseen er skoleveg.

Det stemmer at veg ble lagt noe om og mindre trafikksikkerhetstiltak gjennomført som et krav i forrige dispensasjon (ved undergangen mot Nygårdsvegen), men dette er tiltak som ligger utenfor planområdet. Reguleringsplan viser at dagens kommunale vegtrase, særlig del skal stenges mot Helganesvegen og kun fungere som gang-og sykkelveg. Planen legger opp til en separering av kjørende og sårbare trafikanter. Tiltakets plassering tett mot E134 som er en svært trafikkert veg, tilsier at reguleringsplan må følges og realiseres ved en fremtidig utbygging.

Det bør stilles krav til omregulering dersom planens intensjon ikke kan følges. Dersom det skal gis flere dispensasjoner fra den samme planen og det samme vegkravet, bør planen klart endres.

Sektor for samferdsel mener imidlertid at det vil være tilstrekkelig å opparbeide ny veg frem til eksisterende kommunal veg på eksisterende næringsområde langs Helganesvegen. Med dette menes at det ikke settes krav til opparbeidelse av nytt kryss til E134 Helganesvegen. Eksisterende kryss kan da benyttes.

Kartutsnitt under: Rød strek viser krav til opparbeidelse av ny veg. Blå strek viser veg som ikke kreves opparbeidet.



Dispensasjoner

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven 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:

Det søkes om dispensasjon for å bruke eksisterende veganlegg til utkjørsel fra fire nye boenheter. 1 boenhet rives slik det blir en trafikkøkning fra 3 boenheter.

I forbindelse med oppføring av en firemannsbolig på 88/255 ble det en lang prosess. Etter at Karmøy kommune gjorde et forsøk på å legge ned byggeforbud i området i 2016 trakk grunneier tillatelse og goodwill for å tillate bygging av regulert veg over sin eiendom 88/192. Det ble derfor nødvendig for hovedutvalg teknisk og miljø å gi dispensasjon fra kravet om opparbeidelse av ny veg og i stedet tillate utkjøring på eksisterende vegnett.

Forutsetning for dispensasjon var omlegging av veg slik at siktforhold ved undergang Vågevegen/ E134 ble tilfredsstillende, samt lys i undergangen. Dette er nå utført og en øking på ytterlige tre boenhet er fra gnr. 88 Bnr.45 er en marginal økning og vil ikke etter vår oppfatning medføre økt trafikk risiko på eksisterende vegnett.

Vi søker herved derfor å benytte eksisterende vegnett som avkjørsel fra tre ekstra boenheter på Gnr.88 Bnr.45.

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

Hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt:

Hensynene bak bestemmelser om opparbeiding av vei er å få utbygget infrastruktur, ivareta trafikksikkerheten og sikre en fornuftig arealutnyttelse. Det skal sikres tilstrekkelig infrastruktur for det konkrete tiltaket og at samfunnet rundt kan fungere på en god måte. Bestemmelsene er også viktige for gjennomføring av gjeldende planer.

Ved nye tiltak skal adkomst til eiendom opparbeides i henhold til gjeldende reguleringsplan, jf. plan- og bygningslovens § 18-1. Det søkes om dispensasjon fra krav til å bygge veg slik den er regulert. Tiltakshaver ønsker å benytte eksisterende veganlegg.

Ved å gi dispensasjon fra krav til opparbeiding av regulert vei vil belastningen på eksisterende veganlegg bli større. Antall boenheter vil øke med ytterligere 3, i tillegg til de fire boenhetene som nylig er oppført på naboeiendommen. Tiltakene som ble gjort i forbindelse med firemannsboligen på naboeiendommen var ikke planlagt som tiltak for videre utbygging. Gjeldende reguleringsplan legger opp til en oversiktlig trafikksituasjon, samt skille kjørende og sårbare trafikanter. Kommunen har vært på befaring, og ønsker ikke at nye boenheter skal betjenes via eksisterende undergang som er smal og uoversiktlig. Undergangen er registrert som gang- og sykkelveg med tilkomst for landbruksmaskiner, undergangen er ikke godkjent som kjøreveg for alminnelig ferdsel. Om vegen ikke kan opparbeides som regulert bør området omreguleres.

Eksisterende veg er kombinert kjøreveg og gang- og sykkelveg. Vegen er også skoleveg. Økt trafikk er ikke ønskelig, og det vises til uttale fra sektor for Samferdsel og utemiljø. Videre er myke trafikanter på veg til skole og Avaldsnes sentrum anbefalt å krysse Flyplassvegen fremfor Husøyvegen på grunn av tungtrafikken til Husøy. Kommunen har plikt til å ivareta tiltak som opprettholder nødvendige krav til trygg skoleveg. Dersom vegen er å anse som trafikkfarlig vil dette kunne utløse krav til skoleskyss. Selv om tiltak er utført for å bedre siktforholdene i undergangen, kan ikke kommunen se at det er grunn for å tillate enda mer trafikk og dispensere fra krav til opparbeiding av veg.

Intensjonen bak reguleringsplanen er at vegen skal opparbeides som regulert for å sikre forutsigbar, trygg og sikker veg for både kjørende og gående. Hvis kommunen fortsetter å gi midlertidige dispensasjoner betyr det at vegen ikke vil bli opparbeidet og intensjonen bak reguleringsplanen undergraves. Å gi dispensasjon fra pbl. § 18-1 har presedensvirkninger. Kommunen opplever at vegnettet ikke blir utbygd nettopp av denne grunn. Jo flere dispensasjoner som blir gitt, jo tyngre er det å få opparbeidet vegene som planlegges og reguleres. Opparbeiding av veg følger som et krav etter pbl. § 18-1. Ved å gi dispensasjon innebærer dette også urimelig forskjellsbehandling for de som faktisk gjennomfører kommunens pålegg om opparbeiding av veg. At tiltakshaver viser til at eier av grunn ikke vil avgi areal til opparbeiding av veg, kan ikke kommunen se at er god nok grunn til å sette trafikksikkerhet eller intensjonen med planen til side. Kommunen mener opparbeiding av veg er en forutsetning for å få bygge på gnr/bnr 88/45, en forutsetning som har vært til stede siden

reguleringsplanen ble vedtatt. Kommunen mener det er viktig at infrastruktur opparbeides i områder avsatt til boligformål slik at en oppnår en trygg og oppdatert standard for de som bor der og ferdes i området.

En dispensasjon som omsøkt vil i dette tilfellet vesentlig tilsidesette hensynet til trafikksikkerhet og planlagt infrastruktur. Eksisterende skoleveg vil få økt belastning og intensjonen med planen undergraves. Hensynet bak bestemmelsen blir satt til side, og lovens forutsetning for å gi dispensasjon foreligger ikke. Følgelig vil kommunen ikke gjøre en videre vurdering av fordeler og ulemper.

Kommunen mener at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt, jf. pbl. § 19-2. Det gis derfor ikke dispensasjon fra pbl. § 18-1.

Vurdering og konklusjon

Med bakgrunn i dispensasjonsvurderingen og uttalen fra Sektor for samferdsel og utemiljø kan ikke kommunen se at dispensasjon fra pbl. § 18-1 kan innvilges. Søknad om dispensasjon avslås da kravene til dispensasjon etter pbl. § 19-2 ikke anses oppfylt. Hensynet bak bestemmelsen anses vesentlig tilsidesatt. Om reguleringsplanen ikke kan realiseres, anbefales det at området omreguleres.

Det er Sektor areal og byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven §23.4.

Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegasjonsreglement, vedtaksnr. 534/20

Med hilsen

Karina Haga Melhus
saksbehandler

Runar Lunde
areal- og byggesakssjef

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Situasjonskart

Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

Klagefrist	Klagefristen er tre uker fra den dagen du fikk dette brevet. Det er nok at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du opplyse om datoen for når du mottok brevet. <i>Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen.</i> Du kan søke om å få lengre klagefrist. Dette må i så fall begrunnes.
Innhold i klagen	Du må opplyse om hvilket vedtak du klager på, grunnen til at du klager, hvilke endringer du ønsker, og eventuelt andre opplysninger som kan ha noe å si for vår vurdering av klagen. Klagen må være underskrevet.
Hvem sender du klagen til?	Klagen sender du på e-post til post@karmoy.kommune.no eller i brev til Karmøy kommune, Sektor areal og byggesak, Postboks 167, 4291 Kopervik. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
Klageinstans	I de fleste saker er det Fylkesmannen som er klageinstans. I noen saker er det formannskapet eller bystyret som er klageinstans.
Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning	Med noen unntak har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finner du i §§18 og 19 i forvaltningsloven. Ta i tilfelle kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers.
Kostnadene med klagesaken	Det er mulig å få dekket ekstra kostnader i forbindelse med klagesaken, for eksempel til advokathjelp. Hvis vedtaket blir endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket større kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Hvis det er trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekking av saksomkostninger må fremmes innen tre uker etter at det nye vedtaket ble gjort kjent for deg.
Klage til sivilombudsmannen	Hvis du mener at du er urettferdig behandlet av den offentlige forvaltningen, kan du sende inn en klage til Sivilombudsmannen. Sivilombudsmannen kan ikke endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort feil eller noe er forsømt. Dette gjelder ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd. Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen.