



Dato:

25.02.2021

Arkivsak-ID.:

20/26344

JournalpostID:

21/10114

Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
029/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	16.03.2021
039/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	13.04.2021

Vedtak i klagesak - Dispensasjon - avkjørsel - gnr. 88 bnr. 45 - Helganesvegen 3

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 534/20.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 16.03.2021:

Behandling:

Forslag til vedtak sak HTM 29/21, foreslått av Ragnar Vikshåland, Senterpartiet

Saken utsettes for befarng

Vikshålands usettelsesforslag enstemmig vedtatt.

HTM- 029/21 Vedtak:

Saken utsettes for befarings.

Hovedutvalg teknisk og miljø 13.04.2021:

Behandling:

Forslag til vedtak i sak HTM 39/21, foreslått av Nils Wergeland Krog, Miljøpartiet De Grønne

Saken sendes tilbake til administrasjonen. Karmøy kommune bes kontakte tiltakshaver og eier av nabotomt (Henderson) med formål å få til en avtale om etablering og bruk av felles vei med utkjøring på E134 via eksisterende kommunal veg på eksisterende næringsområde. En slik avtale om felles vei vil øke verdien av begge tomter, og sikre en fremtidig utnyttelse av arealene på en trafiksikkerhetsmessig god måte.

Felles forslag fra Hagland (KL) og Hult (Ap), foreslått av Robin Hult, Arbeiderpartiet

Klagen tas til følge.

Det gis dispensasjon, inntil planens innregulert vei er bygget, fra PBLs § 18-1 etter medhold i samme lovs § 19-2 slik at, allerede utbedret vei nordover, kan brukes til adkomst til omsøkte bygg.

Bakgrunn for dispensasjonen.

Søker har hele tiden vært villig til å bygge regulert vei. Dette har vist seg umulig da grunneier (Henderson) ikke vil avgi grunn til veien, dette på grunn av kommunens tidligere håndtering av saken, med bl.a. byggeforbud på stedet. Dette taler for å gi dispensasjon i saken. Det er gitt dispensasjon for bruk av veien nordover som adkomst for nylig oppført firemannsbolig. I den forbindelse krevde Karmøy Kommune utbedring av veien ved undergang, noe som er utført og godkjent. HTM kan ikke se at trafikkøkningen omsøkte bygg vil medføre, vil skape problemer av betydning. Slik situasjonen er blitt på stedet, har ikke søker mulighet til å realisere omsøkte bygg, som er i tråd med både reguleringsplan og kommuneplan, uten en dispensasjon. Fordelene anses her vesentlig større enn ulemperne, om dispensasjon gies.

Det settes stengsel for kjøring opp mot E134 for biler. På denne måten vil en få bort gjennomgangstrafikken. Med dette tiltaket samt barnehage som er nedlagt for noen år siden, vil ÅDT være betydelig lavere enn for noen år siden.

Innstillingen fikk 0 stemmer og falt.

Fellesforslaget fra Hagland og Hult vedtatt med 5 stemmer mot 4 stemmer (MDG 1, Ap 1 (Storesund), KrF 1, Sp 1) for Krogs forslag.

HTM- 039/21 Vedtak:

Klagen tas til følge.

Det gis dispensasjon, inntil planens innregulert vei er bygget, fra PBLs § 18-1 etter medhold i samme lovs § 19-2 slik at, allerede utbedret vei nordover, kan brukes til adkomst til omsøkte bygg.

Bakgrunn for dispensasjonen.

Søker har hele tiden vært villig til å bygge regulert vei. Dette har vist seg umulig da grunneier (Henderson) ikke vil avgi grunn til veien, dette på grunn av kommunens tidligere håndtering av saken, med bla. byggeforbud på stedet. Dette taler for å gi dispensasjon i saken. Det er gitt dispensasjon for bruk av veien nordover som adkomst for nylig oppført firemannsbolig. I den forbindelse krevde Karmøy Kommune utbedring av veien ved undergang, noe som er utført og godkjent. HTM kan ikke se at trafikkøkningen omsøkte bygg vil medføre, vil skape problemer av betydning. Slik situasjonen er blitt på stedet, har ikke søker mulighet til å realisere omsøkte bygg, som er i tråd med både reguleringsplan og kommuneplan, uten en dispensasjon. Fordelene anses her vesentlig større enn ulempene, om dispensasjon gies.

Det settes stengsel for kjøring opp mot E134 for biler. På denne måten vil en få bort gjennomgangstrafikken. Med dette tiltaket samt barnehage som er nedlagt for noen år siden, vil ÅDT være betydelig lavere enn for noen år siden.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 534/20 ble det gitt avslag på søknad om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 18-1 vedrørende opparbeidelse av regulert veg. Avslaget ble påklaget i brev datert 25.01.2021. Klagen er innkommet rettidig.

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 trafikkert knutepunkt. Det ble gitt dispensasjon for å opparbeide kun deler av den regulerte veien fra gnr/bnr 88/255 mot Helganesvegen da dette ble ansett som en bedre løsning trafiksikkerhetsmessig.

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 forbud mot tiltak 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 det midlertidige tiltaket 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 frisikt, 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.

Klagen

Klagen kan oppsummeres i følgende hovedpunkter:

- «Ofte søkes det om dispensasjon fra pbl. § 18-1 fordi man ser at kostnader for bygging av tilkomstveier og annen infrastruktur knyttet til reguleringsplaner blir for høy. Det er ikke tilfelle i denne saken. Her ser vi oss nødt til å søke dispensasjon grunnet veibygging ikke er mulig.»
- «Vi kjøpte i 2016 gnr. 88 bnr. 245, en tomt innenfor reguleringsplan 417 med planformål kombinert forretning/kontor/bolig. Etter møte med Karmøy kommune ble vi enige om at ny regulert veg i henhold til planen skulle opparbeides. Den nye vegen var regulert med ny utkjøring på Flyplassvegen E134. Statens vegvesen ønsket etter forespørsel heller at vegen ble tilknyttet kommunal veg bak «Ressurscenteret» og at eksisterende utkjøring til E134 ble benyttet. Vi måtte da søke dispensasjon slik at denne løsningen kunne gjennomføres. Søknaden ble behandlet og godkjent. Vi hadde gjort avtaler med grunneierne av eiendommen der vegen skulle legges. Det eneste de ønsket bekreftelse på fra Karmøy kommune var at de også ville kunne bruke denne vegen. I stedet for å svare på grunneiers henvendelse sender Karmøy kommune sommeren 2016 overraskende ut «Varsel om byggeforbud». Selv om området har gyldig reguleringsplan, som var i henhold til kommuneplan vedtatt i 2015 året før, og at Statens vegvesen uttalte at bygging her ikke var i veien for fremtidige utvidelser av E134, valgte byggesaksadministrasjonen å fremme sak om byggeforbud i området.»
- «Kort fortalt videre ble forslaget om byggeforbud i området avvist av Teknisk hovedutvalg. Usikkerheten som saken skapte for grunneierne der veien skulle bygges, medførte at de ikke lenger var villig til å avgi grunn til vegen. Vegen kunne dermed ikke bygges. Vi må da konkludere med at Karmøy kommunes behandling av saken sommeren 2016 er den direkte årsaken til at denne vegen ikke allerede er bygget. 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 undergangen Vågevegen-Nygårdsvegen ble tilfredsstillende, samt lys i undergangen. Dette er nå utført og vi mener en økning på tre boenheter fra gnr./bnr. 88/45 er en marginal økning og vil ikke etter vår oppfatning medføre økt trafikkrisiko på eksisterende vegnett.»
- «Vi søkte derfor å benytte eksisterende vegnett som avkjørsel fra tre ekstra boenheter på gnr./bnr. 88/45. Dette ble avslått. Det må også sies at vi ikke utnytter potensiale i dette regulerte området ved bare å bygge totalt 7 nye boenheter her. Siden dette området også er regulert til forretning ville oppføring av bygg til for eksempel detaljhandel medført en mye større trafikkmengde og en ny vegløsning hadde nok da vært påkrevd.»
- «Kommunen skriver i sitt avslag: «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.» Kommunen kunne, uavhengig av denne saken, har satt i gang tiltak som ville løst mye av disse problemene. Det vil for eksempel

være enkelt å redusere biltrafikken med minst 80% på denne delen av Helganesvegen. Mesteparten av biltrafikken her er gjennomgangstrafikk fra Nygårdsvegen. Hvis en setter opp gjennomkjøring forbudt skilt ved undergangen og ved innkjøringen fra Flyplassvegen E 134 vil biltrafikken bli redusert vesentlig. Beboerne langs Nygårdsvegen har hovedsakelig utkjøring i rundkjøringen ved Veldetun og har egentlig ikke behov for å kjøre denne vegen.»

«Som nevnt tidligere hadde vi om vi var gitt muligheten bygget omtalte regulerte veg. Det hadde ikke kostet oss så mye mer enn vegomleggingen vi ble pålagt ved undergangen. Vi vil sette pris på om Karmøy kommune kan finne en løsning her siden kommunen selv har forårsaket at det ikke lar seg gjøre å bygge ny regulert veg som planlagt.»

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

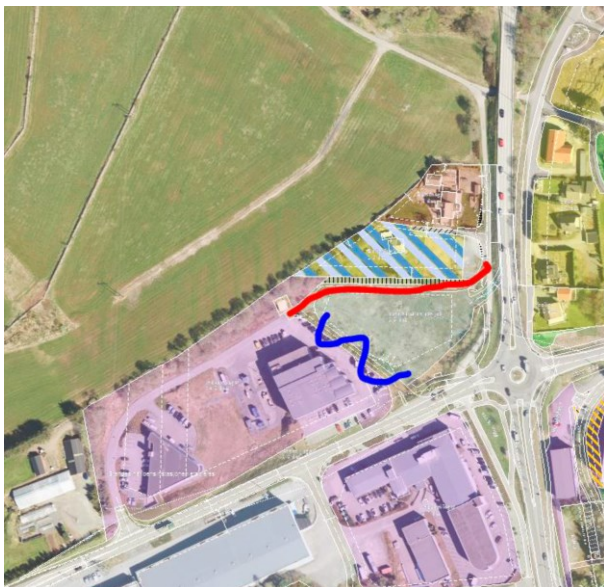
Uttale sektor samferdsel og utemiljø

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 trafiksikkerhetstiltak 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, sørlig 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.



Uttalen vedlegges saken.

Vurdering

Det følger av plan- og bygningsloven § 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.

Søknaden gjelder dispensasjon fra plan- og bygningsloven (pbl.) § 18-1. Kommunen viser til pbl. § 18-1 der det heter 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.»*

I denne saken kreves det delvis opparbeidelse av det regulerte vegsystemet, opparbeidelsen gjelder regulert veg langs sørsiden av eiendommen og naboeiendommen, med tilkobling til eksisterende veg mot vest, i stedet for opparbeidelse av ny veg og nytt kryss mot Flyplassvegen slik reguleringsplanen viser.

I klagen vises i hovedsak til at det fra klagers side var ønskelig å opparbeide vegen tidligere, men at kommunens behandling er direkte årsak til at vegen ikke ble bygget.

Det ble på naboeiendommen gitt dispensasjon for å opparbeide kun deler av den regulerte vegen fra gnr./bnr. 88/255 mot Helganesvegen da dette ble ansett som en bedre løsning trafikksikkerhetsmessig. Dette fordi det ble ansett som en lite gunstig løsning med opparbeidelse av regulert avkjørsel tett på rundkjøringen i krysset E134/fv47. Da det var knyttet en del usikkerhet rundt vegsystemet i området, ble det foreslått å vedta midlertidig forbud mot tiltak. I tillegg gjorde støybelastning og planer for fremtidig næringsutvikling i aksen Husøy-flyplasskrysset det lite ønskelig med ytterligere boligbygging innenfor området inntil plansituasjonen var avklart. Det midlertidige forbudet som kommunen foreslo, ble imidlertid ikke vedtatt ved den politiske behandlingen. Det at det i ettertid oppsto privatrettslig uenighet om avståelse av grunn, var noe

som lå utenfor kommunens kontroll, og kommunen er ikke enig i at det er kommunen som er årsak til at vegen ikke ble opparbeidet. Det at klager viser til at eier av grunn ikke vil avgi areal til opparbeidelse av veg anses ikke som god nok grunn til å sette trafiksikkerhet eller planens intensjon til side.

Plan- og bygningsloven legger opp til at areal kan eksproprieres ved tvist om avståelse av grunn. I denne saken er reguleringsplanen eldre enn 10 år, og måtte blitt vedtatt på nytt før en evt. ekspropriasjon. Med en omregulering ville en også kunne vurdert det regulerte vegsystemet i området, noe som fremstår som en bedre løsning enn å gi dispensasjon enda en gang.

Klager viser videre til at det er en marginal økning med ytterligere tre boenheter, samt det vil være enkelt å redusere biltrafikken på denne delen av Helganesvegen.

Kommunen ønsker ikke ytterligere trafikk på eksisterende veg mot nord, da undergangen er smal og uoversiktlig. Undergangen er registrert som gang- og sykkelveg med tilkomst for landbruksmaskiner, og er ikke godkjent som kjøreveg for alminnelig ferdsel. En dispensasjon vil føre til at antall boenheter øker med tre, i tillegg til de fire boenhetene på naboeiendommen, noe som fører til at belastningen på eksisterende veganlegg blir større. 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 samferdsel og utemiljø. Myke trafikanter på veg til skole og Avaldsnes sentrum er anbefalt å krysse Flyplassvegen fremfor Husøvegen på grunn av tungtrafikken til Husøy. Trafikk fra Nygårdvegen, som det vises til i klagen, skal ha atkomst via rundkjøringen på Veldetun, og ikke gjennom undergangen. Selv om tiltak er utført for å bedre siktforholdene i undergangen ved bygging på naboeiendommen, kan ikke kommunen se at det er grunn til å gi dispensasjon og dermed tillate enda mer trafikk. Jo flere dispensasjoner som blir gitt, jo vanskeligere blir det å få opparbeidet regulerte veger.

Etter kommunens vurdering er ikke vilkårene for å gi dispensasjon etter pbl. § 19-2 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. 534/20 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 88 bnr. 45 - Klage på vedtak

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

Uttalelse fra samferdsel og utemiljø

Gnr. 88 bnr. 45 - Søknad om dispensasjon

88.45