



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
107/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	28.09.2021

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

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i HTM-sak nr. 70/21.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

I medhold av forvaltningsloven § 42 gis utsatt iverksetting av vedtak i HTM-sak nr. 70/21.

Hovedutvalg teknisk og miljø 28.09.2021:

Behandling:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

HTM- 107/21 Vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i HTM-sak nr. 70/21.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

I medhold av forvaltningsloven § 42 gis utsatt iverksetting av vedtak i HTM-sak nr. 70/21.

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.
- På HTM-møte den 16.02.21 ble saken utsatt for befaring.
- På HTM-møte den 16.03.21 ble befaring avholdt, og følgende vedtak fattet, sak nr. 25/21:

«Søknaden sendes i retur til administrasjonen. Karmøy kommune tar initiativ til å utarbeide en kravspesifikasjon som må oppfylles for at den private delen av Dølevegen kan overdras kommunen, som da overtar ansvar for drift og vedlikehold for denne.»

- Sektor samferdsel og utemiljø hadde ny befaring på stedet, og laget et notat i saken.
- På HTM-møte den 15.06.2021 ble det fattet følgende vedtak, HTM-vedtak nr. 70/21:

«Det kan gis midlertidig dispensasjon jfr. §19-2 og 19-3 for eiendom 113/48 for utbedring av veg.

Søker/tiltakshaver vil kunne bli refusjonspliktig dersom senere utbygging gjør det nødvendig å opparbeide Dølevegen.

Vilkår i dispensasjonen innebærer også, som søker allerede er innforstått med, at veien bygges i regulert bredde langs egen tomt, lager møteplass for biler langs lekeplass (NL 113/47) og breddeutvide vei (svingen) iht. regulering.

Det må avgis erklæring om fremtidig deltakelse i opparbeidelse av tekniske anlegg.»

- Vedtak nr. 70/21 ble påklaget av nabo, gnr./bnr. 113/33, i brev datert 09.07.2021.
- Ansvarlig søker har kommet med tilsvaret til klagen, i brev datert 20.08.2021.

Klagen:

Klagen kan oppsummeres i følgende hovedpunkter:

- *«Jeg mener ulempene for oss beboere langs tilkomstvei til utbyggers tomt er klart større enn fordelene som beskrevet i vedtak.»*
- *«Viser også til nedenstående kommentarer fra hovedutvalg teknisk og miljø ved befaring og påfølgende møte:*

1. «Det ble slått fast at utbedring skulle gjelde fra og med Dølevegen 67, gnr. 113/bnr. 37 og ikke som Garvik bygg kommenterte at skulle gjelde fra og med gnr. 113/bnr. 39.»

Kan ikke se at dette er hensyntatt i vedtak om midlertidig dispensasjon.

2. «Hvorfor skal det på død og liv gis dispensasjon for bygging av en bolig, når det påvirker negativt for så mange beboere langs Dølevegen.»

Jeg må stille samme spørsmål til saksbehandlere.

3. «Var sjokkert og overrasket at det fantes veger i Karmøy kommune med så dårlig standard som på Dølevegen.»

Allikevel blir det gitt dispensasjon.»

4. «Ønsker også å følge opp med kommunens tidligere kommentar i denne saken:

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 hjemmelshaverne 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.»

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Ansvarlig søkers tilsvare til klagen:

Tilsvaret kan oppsummeres i følgende hovedpunkter:

- «I punkt 1 i klagebrevet viser Kvale til en diskusjon under befaringen om plikten til å opparbeide Dølevegen gjaldt fra 113/37 eller fra 113/39, og det spørres hvordan dette er hensyntatt i den midlertidige dispensasjonen. Det er uklart hva klageren sikter til på dette punktet, men det er uansett klart at hovedutvalget har gitt dispensasjon fra plikten til å opparbeide veien i regulert stand frem til og langs grensen av 113/48 på følgende

vilkår:

«Vilkår i dispensasjonen innebærer også, som søker allerede er innforstått med, at veien

bygges i regulert bredde langs egen tomt, lager møteplass for biler langs lekeplass (NL 113/47) og breddeutvide vei (svingen) iht. regulering. »»

- *«Med utgangspunkt i punkt 2 og 3 i klagebrevet, oppfatter vi det videre slik at Kvale er uenig*

at vilkårene er oppfylt for å gi dispensasjon. Vi bemerker at eierne av eiendommene langs

Dølevegen har kommet med sine merknader til saken ved flere anledninger i løpet av sakens

gang. Naboenes oppfatning av situasjonen er derfor godt belyst. Videre var hovedutvalget

selv på befaring før vedtaket ble fattet, og på bakgrunn av denne befaringen konkludert de

med at vilkårene for å innvilge dispensasjon var oppfylt.»

- *«Vi kan ikke se at klageren har pekt på forhold som utvalget ikke var kjent med da de gav midlertidig dispensasjon.»*

Det vises for øvrig til tilsvaret i sin helhet.

Utsatt iverksetting

I medhold av forvaltningsloven (fvl.) § 42 kan det besluttes at *«vedtak ikke skal iverksettes før klagefristen er ute, eller klagen er avgjort.»* Da det er dispensasjon i saken, anses det som hensiktsmessig at vedtaket gis utsatt iverksetting, inntil klagesaken er avgjort. Dette innebærer at tiltaket ikke kan igangsettes før klagen er endelig avgjort.

Vurdering

Kommunalsjef teknisk viser til tidligere saksutredning og befaring foretatt av hovedutvalg teknisk og miljø. Kommunalsjef er betenkelig til dispensasjon fra krav om opparbeidelse av veg i saken, men på bakgrunn av vedtak i HTM-sak nr. 70/21 så anbefales det at vedtaket opprettholdes, og at saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for videre behandling av naboklagen.

Vedlegg:

Gnr. 113, bnr. 48 - Klage på vedtak

Gnr. 113, bnr. 48 - Svar på nabomerknad

Gnr. 113, bnr. 48 - Melding om politisk vedtak, klagebehandling - Nybygg enebolig med garasje

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

Gnr. 113, bnr. 48 - Melding om politisk - klagebehandling - nybygg enebolig med garasje

Ny vurdering opparbeidelse av veg til 113/48

Dølevegen bilde 1 m238

Dølevegen bilde 2 m231

Dølevegen bilde 3 m235

Dølevegen bilde 4 m213

Dølevegen bilde 5 m175

Vegutvidelse_asfalt

Situasjonskart

Dølevegen kart lagt over ortotfoto

Gnr. 113, bnr. 48 - Døle. Melding om politisk vedtak, klagebehandling. Nybygg enebolig med garasje.

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

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