



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
045/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	03.05.2022
059/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	31.05.2022

Vedtak i klagesak - Garasje og bod - gnr. 43 bnr. 43 - Gamle Syrevegen 55

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 2000/21.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 03.05.2022:

Behandling:

Forslag til vedtak i sak 45/22 garasje og bod 43/43 Gamle Syreveien., foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista

Klagen taes til følge. HTM finner her, på grunn av de spesielle forholdene, at omsøkte tiltak kan tillates oppført uten krav om reguleringsplan.

HTM finner det urimelig at søknad om garasje skal utløse krav om regulering.

Utsette for befaring, foreslått av Rune Midtun, Fremskrittspartiet

Saken utsettes for befaring

Utsettelsesforslaget fremsatt av Midtun (FrP) enstemmig vedtatt.

HTM- 045/22 Vedtak:

Saken ble utsatt for befaring.

Hovedutvalg teknisk og miljø 31.05.2022:

Behandling:

Vedtak i klagesak - garasje og bod - gnr. 43 bnr. 43 - Gamle Syrevegen 55, foreslått av Kristin Davidsen, Høyre

Klagen tas til følge og dispensasjon anbefales i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 og fra samme lovs §§ 11-6 og 29-4, jf. § 29 i vegloven. HTM anser at det ikke vil være problematisk forhold til fremtidig regulering og eventuell veiutvidelse. I dag er dette en tomt, dermed anses å bygge garasje på tomten, tilbaketrukket fra hovedveien, fornuftig både trafiksikkerhetsmessig og plasseringsmessig på tomten.

Davidson (H) fremmet følgende forslag:

Klagen tas til følge og dispensasjon anbefales i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 og fra samme lovs §§ 11-6 og 29-4, jf. § 29 i vegloven. HTM anser at det ikke vil være problematisk forhold til fremtidig regulering og eventuell veiutvidelse. I dag er dette en tomt, dermed anses å bygge garasje på tomten, tilbaketrukket fra hovedveien, fornuftig både trafiksikkerhetsmessig og plasseringsmessig på tomten.

Forslaget fremsatt av Davidson (H) ble vedtatt med 7 stemmer mot 2 stemmer for innstillingen som falt (Ap 1, KrF 1).

HTM- 059/22 Vedtak:

Klagen tas til følge og dispensasjon anbefales i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 og fra samme lovs §§ 11-6 og 29-4, jf. § 29 i vegloven. HTM anser at det ikke vil være problematisk forhold til fremtidig regulering og eventuell veiutvidelse. I dag er dette en tomt, dermed anses å bygge garasje på tomten, tilbaketrukket fra hovedveien, fornuftig både trafiksikkerhetsmessig og plasseringsmessig på tomten.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 2000/21 ble det gitt avslag på søknad om oppføring av garasje. Avslaget ble påklaget av tiltakshaver, i brev datert 22.02.2022.

Klagen

I klagen fremkommer i hovedsak følgende:

«Som nevnt så er vår eiendom 43/ 43 fysisk delt i to av Gamle Syrevegen og den har en reg.plan i nord

som er 106 Høyenes og en reg.plan sør (øst)for vei som er 124 Hålandshøgda Nord . Hvor søkt garasje

er plassert er på vår tomt i sør der det ikke er en gjeldende reg.plan, men Kommunedelplan

Skudeneshavn som gjelder. Begge reg.planer og kommunedelplan er definert som boligformål. Som

vi forstår så er det at vår tomt i sør er benevnt som «fremtidig» som gjør at vi ikke kan få tillatelse til

å bygge garasjen på denne del av eiendommen vår. Det er for oss helt uforståelig at garasjen skal

gjøre at vi må regulere/ få godkjent reg.plan for dette område før vi kan bruke denne del av vår tomt .

Dette mener vi er et for «tungt » krav sett i forhold til at det gjelder en garasje. Vi hadde hatt forståelse for dette hvis det gjaldt en større utbygging for flere boliger.

Vi har også forklart i søknad og disp.søknad at det vil være nesten umulig for oss å fysisk plassere en

garasje på vår nordre del av eiendom. Dett e pga. at det er vist byggelinje mot Gamle Syrevegen og at

garasje da måtte blitt plassert inn i fjell med høydeforskjell på 4m. I tillegg kunne vi ikke heller ha tilfredsstilt krav om siktlinjer mot øst siden bolig er plassert nær veien.»

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Uttale sektor samferdsel og utemiljø

«Tiltaket er plassert i et uregulert område, men tett opp til regulert formålsgranse veg.

Kommuneplanen viser utbyggingsområder både øst for aktuell eiendom, men også mot nord-vest. En

utbygging av nevnte områder vil kreve opparbeidelse av Gamle Syrevegen.

Samferdsel kan derfor ikke godkjenne plassering som vist i situasjonskart datert 22/8-18. Dersom

tiltaket skal gjennomføres, må det sendes inn et nytt situasjonskart som viser garasje og bod plassert

minimum 3 meter fra regulert formålsgranse mot kv.1309 Gamle Syreveg»

Vurdering

Oppføring av garasje er søknadspliktig i medhold av pbl. § 20-1 første ledd bokstav a), jf. § 20-4. Eiendommen består av to teiger, teigene ligger på hver sin side av Gamle Syrevegen. Teigen som ligger nord for vegen er regulert til boligformål, og er bebygd med bolig. Teigen som ligger sør for vegen er i hovedsak uregulert, og avsatt til fremtidig bebyggelse i kommunedelplanen for Skudeneshavn. I henhold til kommunedelplanens bestemmelser er det krav om regulering for byggetiltak i områder som er vist som fremtidige boligområder. Omsøkt garasje er dermed avhengig av dispensasjon for å kunne godkjennes. Gamle Syrevegen er regulert, men det er ikke regulert byggegrense mot vegen. Det er dermed veglovens § 29 som kommer til anvendelse, der

det er fastsatt en byggegrense på 15 m for kommunale veger. Det fremkommer av pbl. § 29-4 at kommunen «skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt.» Garasje er omsøkt 8,5 m fra vegmidte, og er dermed avhengig av dispensasjon fra byggegrense mot veg.

I klagen vises det i hovedsak til at det er for «tungt» krav å kreve regulering i forhold til at det gjelder en garasje.

Etter pbl § 19-2 (2) skal ikke dispensasjon gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det må først vurderes om hensyn bak bestemmelsen om plankrav blir vesentlig tilsidesatt. Plankravet skal sikre bred, helhetlig og grundig vurdering av arealbruken i et bestemt område, hvor offentlige myndigheter, grunneiere og andre berørte får anledning til å fremme sine synspunkter i prosessen frem mot reguleringsvedtaket. Plankravet er også viktig for å avklare overordnede forhold som infrastruktur, grøntområder med mer, før utbygging tillates.

Omsøkt garasje ligger på den sørlige delen av eiendommen, og er tilknyttet et større område som er vist som fremtidig bebyggelse i kommunedelplanen for Skudeneshavn. Den nordlige delen av eiendommen er omfattet av reguleringsplan nr. 106 Høyenes. Gamle Syrevegen, som deler eiendommen i to, er også regulert i plan nr. 106. Mot øst grenser eiendommen til reguleringsplan nr. 124 Hålandshøgda nord.

Ettersom eiendommen er vist som fremtidig bebyggelse, samt at eiendommen grenser til flere reguleringsplaner, vurderer kommunen at en reguleringsplan er nødvendig for å avklare overordnede forhold. Dette gjelder spesielt forholdet til Gamle Syrevegen, som ikke er opparbeidet etter reguleringsplanen. Området vist som fremtidig bebyggelse er i stor grad ubebygget og har potensiale til å gi en vesentlig økning i trafikkmengden på vegen. Dette forsterkes av krav om fortetting i sentrumsnære områder. En reguleringsplan vil dermed avklare viktige hensyn til trafiksikkerhet. Etter kommunens vurdering vil godkjenning av omsøkt garasje legge føringer for en fremtidig regulering, og vil kunne vanskeliggjøre planprosessen. Hensyn bak bestemmelsen anses vesentlig tilsidesatt, og vilkår for dispensasjon er ikke oppfylt.

Det må videre vurderes om hensyn bak byggegrense mot veg blir vesentlig tilsidesatt. Hensyn bak bestemmelsen er i hovedsak å ivareta trafiksikkerhet, sikre areal til vedlikehold og evt. utvidelse av veg/fortau.

Omsøkt garasje er plassert i regulert vegkant, og ca. 8.5 m fra senter veg. Som nevnt er ikke Gamle Syrevegen opparbeidet som regulert, og en dispensasjon for oppføring av garasje i regulert vegkant vil vanskeliggjøre en fremtidig utbygging av vegen i samsvar med gjeldende

reguleringsplan. Sektor samferdsel og utemiljø, som er kommunens vegmyndighet, har uttalt seg til søknaden. De uttaler at vist plassering ikke kan godkjennes. Plassering av garasjen anses vesentlig å tilsidesette hensyn til trafikksikkerhet og areal til vedlikehold, og vilkår for dispensasjon er 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. 2000/21 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 43, bnr. 43 - Klage på vedtak

Vedtak om avslag - Garasje og bod - gnr. 43 bnr. 43 - Gamle Syrevegen 55

Revidert situasjonskart

Revidert uttale, garasje og bod

Dispensasjonssøknad

Tegning av tiltak

Gnr. 43, bnr. 43 - Garasje og bod - Gamle Syrevegen 55

43.43