



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
035/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	02.05.2023

Gnr. 57, bnr. 549 - vedtak i klagesak - dispensasjon for utvidelse av eksisterende veg - Skudeneshavn

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 32/23.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 02.05.2023:

Behandling:

Forslag til vedtak i sak HTM 35/23 Disp for utvidelse av eksisterende vei 57/549 Skudeneshavn., foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista

Saken utsettes for befarung.

Haglands utsettelsesforslag enstemmig vedtatt.

HTM- 035/23 Vedtak:

Saken utsettes for befarung.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 32/23 ble det gitt avslag på søknad om dispensasjon fra rekkefølgekrav i reguleringsplan. Avslaget ble påklaget i brev datert 06.02.2023.

Klagen

I klagen fremkommer følgende:

«Undertegnede tiltakshaver ønsker med dette å klage på vedtak og ber om ny vurdering av saken basert på tidligere innlevert og nå vedlagt dispensasjonssøknad dat. 10.10.2022. En ser ikke at det er anledning å erverve alle arealer som trengs for veiopparbeidelse i tråd med gjeldende reguleringsplan, derav søknad om denne dispensasjon. For å rydde opp i inngangsporten til Skudeneshavn ønsker en å kunne gå i gang med riving av eksisterende bygningsmasse på eiendommen gnr. 57 bnr. 549 og oppføring av nytt leilighetsprosjekt. Fortgang i opprydding og nybygg avhenger av denne dispensasjonen, som en også vurderer som uproblematisk mht. at dette ikke utløser trafikkbelastning/ådt utover det som kommunens norm satt som maks-grense for når de skal kreve opparbeidelse av fortau. Undertegnede mener at det med avbøtende tiltak som er foreslått i dispensasjonen og som kan legges som vilkår i et positivt vedtak, så ivaretas/utbedres trafiksikkerheten i Nesavegen betraktelig, til tross for at dispensasjonen innvilges.»

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Uttalelser

Uttalelse fra sektor samferdsel og utemiljø

«Beslutning om å frafalle krav til etablering av fortau bør få sin avklaring gjennom et politisk vedtak. Dersom det ikke stilles krav til fortau bør fortau tas vekk gjennom en reguleringsendring. Planen har vært gjennom en lang prosess. At gjeldende plan viser krav om fortau er basert på en konkret vurdering som lå til grunn da planen ble vedtatt. Det forhold at planen ikke lar seg realisere på grunn av manglende vilje til å avgi grunn, er ikke godt nok argument for å frafalle

kravet. Det er mulig vurderingen om ekspropriasjon ble vurdert da planen ble lagt frem for politisk vedtak sist. Kommunestyret burde da i tilfelle vært kjent med problemstillingen da de fattet planvedtaket. Eventuelt gjøres kjent med dette på nytt. Dersom det skal gis dispensasjon fra kravet til fortau bør det i tilfelle gjelde alle. Å gi dispensasjon på rekkefølgekrav av denne type betyr bare at det blir færre til å dele på kostnaden når kravet en gang måtte bli innfridd. En hver dispensasjon vil med andre ord undergrave planen. De avbøtende tiltak som skisseres vil bedre på vegen i forhold til i dag. Det vil imidlertid skape usikkerhet for de andre eiendomsbesitterne i området hvorvidt de også imøtekommes med dispensasjoner. Krav om likhet gjør det vanskelig å tilrå dispensasjon. I følge normen skal krav til fortau vurderes ved 30 boligenheter. Gjeldende plan i området åpner for 32 boligenheter, dvs at tallet tangeres så vidt når det gjelder vurdering av behov. I og med at kommuneplanen åpner for ytterligere fortetting, anslått til 45, begynner en å nærme seg absolutt krav. De anførte utbedringene kan på et generelt grunnlag vurderes til å ivareta vegens funksjon både med hensyn til fremkommelighet og trafiksikkerhet ved en begrenset utbygging som i dette tilfellet, 11 boligenheter. Utfordringen ligger i de ytterligere utbyggingene som eventuelt måtte komme. Eiendomsbesitterne langs vegen vil bli berørt i forhold til om planen gjennomføres eller ei. På smale veger kan det ha stor betydning for grunneier om det kommer fortau mellom eiendommen og vegen eller om avkjørselen går rett i kjørevegen. Uten fortau kommer trafikken tettere på. At fortau er regulert inn er et krav politikerne forventer at administrasjonen følger opp.

Konklusjonen fra vår del er at dispensasjon ikke tilrås med bakgrunn i de momenter som er anført ovenfor.»

Uttalelse planavdelingen

«Krav om fortau ligger i planen fordi planen åpner for andre typer bruk enn bare bolig. Den åpner også for

lettere næringsvirksomhet på kaiplan, med tilkomst for kjøretøy opp til liten lastebil. Vegen utgjør skoleveg for eventuelle barn i området, som gjør det nødvendig å sikre trafiksikkerheten i området.

Rekkefølgekravet i bestemmelse 85 strekker seg kun til og langs eiendommen som skal bebygges, så det

går ikke lenger enn et vanlig 18 - 1 krav vil gjøre. Planfaglig anbefales det at dersom de ikke ønsker å

bygge fortau, må de endre planen slik at planbestemmelsene ikke lenger åpner for virksomheter som

generer blandet trafikk. Da kan de ta ut fortauet, selv om krav om utbedring av vegen til 4 meter asfaltert

kjørebredde opprettholdes.»

Nabomerknader

Det er merknader fra flere naboer, både positive og negative merknader. Merknadene er vurdert i avslaget, og er vedlagt saken.

Vurdering

Søknaden omfatter dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser § 85 der det heter følgende:

«Kjøreveg med tilhørende anlegg skal være ferdig opparbeidet til og langs det aktuelle delfeltet før det gis brukstillatelse/ferdigattest for nye boliger.»

Rekkefølgekravet strekker seg kun til og langs eiendommen som skal bebygges, og strekker seg således ikke utover et § 18-1 krav. Kommunen viser til pbl. § 18-1 der det fremkommer 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 klagen anmodes det om ny vurdering av dispensasjonssøknaden, samt at en ser at det ikke er anledning til å erverve alle arealer som trengs for veiopparbeidelse. I henhold til klager anses dispensasjonen som uproblematisk, med hensyn til at dette ikke utløser trafikkbelastning/ådt utover det som kommunens norm har satt som maksgrænse for når de skal kreve fortau.

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.

- Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Begge disse vilkårene må være oppfylt for at kommunen kan gi dispensasjon.

Hensynet bak kravet om opparbeidelse (utbedring vei og fortau) er i hovedsak at det skal sikres god og sikker atkomst for brukerne av området.

Vegkravet omfatter opparbeidelse av regulert kjørevei, samt fortau. Veiene i området er ikke bygget etter noen plan og har ikke den standard, kapasitet eller trafiksikkerhet, som er nødvendig for den utbyggingen som er planlagt. Reguleringsplanen legger opp til ca. 32 boenheter, men innenfor boligområdet er det på sikt potensiale til ca. 45 boenheter, jf. dispensasjonssøknaden. I henhold til kommunalteknisk norm skal fortau vurderes ved utbygging som innebærer mer enn 30 enheter, og det er et absolutt krav ved 50 enheter. Vei og fortau var et sentralt tema i reguleringsplanprosessen. Kommunen viser til saksfremlegget i planprosessen der det fremkommer følgende om atkomst:

«Historisk har det vært drevet småskala næringsvirksomhet i området. Det har tidligere ikke vært blandet med boliger innenfor planforslaget, men aktiviteten som foreslås i planforslaget anses ikke til å ha nevneverdig negativ konsekvenser for eventuelle boliger. Det vil medføre en noe større trafikkbelastning på veggveggen siden flere enn bare beboere vil søke til området. På bakgrunn av dette samt potensialet for videre boligutbygging med adkomst fra Nesavegen, har Karmøy kommune gjennom planprosessen vurdert at det er behov for fortau fra kryss KV1 – V1 langs KV1. Kravet til fortau er likt for forelagte forslag og eventuelle fremtidige planforslag for ubebygde områder. Det er krav til detaljreguleringsplaner i området på grunn av nærhet til sjø.

Forelagte forslag viser fortau langs Nesavegen (KV1), frem til eksisterende fortau lenger nord i vegen. (Eksisterende fortau ligger utenfor forelagte planforslag). Fortauet medfører at vegen blir regulert smalere enn det som er vanlig, men det anses som et akseptabelt kompromiss. En smalere vei med utkjørsler som fungerer som møteplasser kan redusere farten og bidra til et sikrere

trafikkbilde. Det skal ikke tungtrafikk på denne veggen.»

Dette viser at det har vært foretatt en omfattende vurdering av behovet for fortau i forbindelse med reguleringsplanen, og konklusjonen ble at det var behov for fortau i det aktuelle området. Som det nevnes i saksfremlegget så ble det akseptert at vegbredden ble regulert smalere enn kommunalteknisk norm på grunn av fortauet. Dette ble ansett som et akseptabelt kompromiss i planprosessen. Dersom det gis dispensasjon vil en sitte igjen med en vei som er smalere enn normen, og uten fortau. Dette vil føre til at trafiksikkerheten i området blir skadelidende, særlig for myke trafikanter. I planarbeidet ble det også lagt vekt på at dette er skoleveg.

Det at klager ikke får avtale om grunnavståelse er ikke et relevant moment i dispensasjonsvurderingen. Reguleringsplanen er av relativt ny dato, og det er mulig å ekspropriere areal for bygging av vei/fortau. Siden dette gjelder første utbygging innenfor planområdet, er det også mulig å søke om refusjon for utgifter til opparbeidelse av vei og fortau fra de andre grunneierne i området. Det presiseres at reguleringsplanen er kjente rammer, og det må forventes at krav i planen skal oppfylles ved bygging. Dersom det gis dispensasjon vil det bli vanskeligere å få vei og fortau opparbeidet, samt at det anses å være uryddig å dispensere fra et krav som har vært så grundig vurdert i planprosessen. En evt. endring av veibredde og fortau må tas gjennom en planendring, og ikke gjennom dispensasjon. Dette er også den tilbakemeldingen klager tidligere har fått fra kommunen ved spørsmål om dispensasjon. På bakgrunn av ovennevnte vurdering anses dispensasjon i saken å føre til at hensyn bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, og vilkårene for dispensasjon er ikke oppfylt, jf. pbl. § 19-2.

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. 32/23 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 57, bnr. 549 - Klage på vedtak

Søknad om dispensasjon fra arealformål

Situasjonsplan

Gnr. 57, bnr. 549 - vedlegg til klagesak

Avslag på søknad - Dispensasjon for utvidelse av eksisterende veg - gnr. 57 bnr. 549 -

Skudeneshavn

Søknad om dispensasjon

Kart

Uttalelse fra samferdsel

Gnr. 57, bnr. 549 - Søknad om dispensasjon for utvidelse av eksisterende veg - Skudeneshavn

Nabovarsel

Kvittering for nabovarsel

Svar på nabovarsel - Reidun Sørbø

Svar på nabovarsel - Thor Inge Eng

Svar på nabovarsel - Ådne Egil Berge

Svar på nabovarsel - Bernt Elias Sørbø

Svar på nabovarsel - Kjell Ingvar Nymark

Svar på nabovarsel - Ingebjørg Målfrid Eng

Svar på merknad - Reidun Sørbø

Svar på merknad - Thor Inge Eng

Svar på merknad - Ådne Egil Berge

Svar på merknad - Bernt Elias Sørbø

Svar på merknad - Kjell Ingvar Nymark

Svar på merknad - Ingebjørg Målfrid Eng

Saksframlegg plan 1024