



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
048/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	30.05.2023

**Gnr. 12, bnr. 135 - vedtak i klagesak - riving og oppføring av bolig med garasje -
Nylandvegen 60**

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 208/23.

Saken oversendes til Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 30.05.2023:

Behandling:

Forslag til vedtak i sak HTM. 48/23. Riving og oppføring av bolig med garasje. 12/135 Nylandsveien 60, foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista

HTM finner kravet om forholdsmessig deltakelse i opparbeidelse av vei, vann og kloakk urimelig og frafaller derfor dette.

Begrunnelse for vedtaket.

Omsøkte er erstatningsbolig og øker ikke belastningen på veien. Omsøkte er nest siste hus, før bom mot øst og trafikkmengden er liten på stedet.

Tilknytning til vann og avløp skjer fra øst og det vil være urimelig å kreve deltagelse i opparbeidelse av dette også fra vest.

Planen er stor for området og det er uklart hvordan og når videre utbygging på stedet vil skje. Denne usikkerheten taler for å frafalle kravet.

Utsettelse, foreslått av Rune Midtun, Fremskrittspartiet

Saken utsettes for befarung

Votering:

Utsettelsesforslaget fremsatt av Midtun fikk 4 stemmer (FRP, KL, SP, MDG), og falt mot 5 stemmer.

Forslag fremsatt av Hagland (KL) fikk 5 stemmer, og vant fram mot 4 stemmer (AP, MDG, KRF, SP) for innstillingen.

HTM- 048/23 Vedtak:

HTM finner kravet om forholdsmessig deltagelse i opparbeidelse av vei, vann og kloakk urimelig og frafaller derfor dette.

Begrunnelse for vedtaket.

Omsøkte er erstatningsbolig og øker ikke belastningen på veien. Omsøkte er nest siste hus, før bom mot øst og trafikkmengden er liten på stedet.

Tilknytning til vann og avløp skjer fra øst og det vil være urimelig å kreve deltagelse i opparbeidelse av dette også fra vest.

Planen er stor for området og det er uklart hvordan og når videre utbygging på stedet vil skje. Denne usikkerheten taler for å frafalle kravet.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 208/23 ble det gitt tillatelse til riving og oppføring av bolig med garasje. I vedtaket ble det gitt dispensasjon fra pbl. § 18-1, vedrørende opparbeidelse av tekniske anlegg. Det ble gitt følgende vilkår for dispensasjon:

- Det skal monteres ett nytt veglys nordvest for eiendommen, mellom de to eksisterende veglysene.
- Det må tinglyses erklæring om forholdsmessig deltagelse i en framtidig opparbeiding av Nylandsvegen

og tilhørende kommunaltekniske anlegg.

Vilkår om erklæring om forholdsmessig deltagelse i en framtidig opparbeiding ble pålagt av ansvarlig søker i brev mottatt 09.03.2023.

Klagen

I klagen fremkommer følgende:

«Eiendommen ligger i Nylandsvegen på Sevland. Nylandsvegen har vært åpen for ferdsel, men er nå stengt rett

øst for omsøkt tomt grunnet opparbeiding av nytt boligfelt. Nytt boligfelt og tidligere brukere av Nylandsvegen

øst for omsøkt tomt har nå adkomst via Tostemvegen fra Åkra.

Omsøkt bolig er derfor den nest siste boligen før bom i Nylandsvegen.

Gbnr 12/135 er bebygd med bolig, og prosjektet er derfor en erstatningsbolig.

Det vil derfor ikke føre til merbelastning av området ved oppføring av erstatningsbolig.

Ettersom vi kan se, har sektor samferdsel kun stilt krav om montering av manglende veibelysning.

Planen som ligger er enormt stor, og en fremtidig deltakelse kan utgjøre et meget stort pengebeløp.

En fremtidig opparbeidelse av kommunalteknisk anlegg vil også innbefatte kommunalt vann og avløp. Omsøkt

bolig vil nå bli koblet til kommunalt vann og avløp mot øst. Det vil derfor være helt urimelig at de også skal

være med å koste kommunalt vann og avløp fra vest.

Regulerings plan for omkringliggende område er omfattende, og vil bli en stor utbygging. Planen omfatter ikke

kun utbygging av områder, men også store og kostbare veiutvidelser helt fra fylkesveg 547. Det vil på ingen

måte bli private som skal utføre denne utbyggingen, om den i det hele tatt kommer. Om så skulle være, vil det

være en stor privat utbygger som må se hele området i en helhet.

Vi mener derfor at å pålegge en erstatningsbolig dette kravet virker helt urimelig, og det vil være umulig for

tiltakshaver å påta seg en sånn forpliktelse.

Vi ber derfor om at vedtaket omgjøres, og at dispensasjon gis med krav om montering av veg belysning.»

Vurdering

Riving og oppføring av bolig med garasje er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 første ledd bokstav a) og e), jf. § 20-2. Eiendommen er uregulert og avsatt til bolig i kommuneplanen, men eiendommen grenser til reguleringsplan nr. 268-2 – Trælhaug. Trælhaug-planen omfatter et stort planområde, der en større del av planen er ubebygd. Vegsystemet i planen er regulert frem til omsøkt eiendom, og er ikke opparbeidet i tråd med reguleringsplanen. Kommunen viser til pbl. § 18-1 første ledd 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 dette tilfellet er omsøkt eiendom ikke regulert, men så lenge atkomstvegen er regulert så gjelder opparbeidelseskravet også for eiendommer som er avsatt til utbyggelse i kommuneplanen, jf. Pbl. § 18-1 fjerde ledd.

I klagen vises i hovedsak til at omsøkt tiltak er en erstatningsbolig, og dermed ikke fører til merbelastning på veien, samt at planen er stor, og en fremtidig deltakelse kan utgjøre et meget stort pengebeløp, og er et urimelig krav. Klager viser videre til at opparbeidelse også gjelder vann og avløp, og da omsøkt bolig skal koble seg til kommunalt vann og avløp mot vest, så vil det være urimelig at tiltakshaver også skal være med å koste vann og avløp fra vest.

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.

Hensyn bak bestemmelsen er i hovedsak å få bygget tilfredsstillende infrastruktur, trafiksikkerhet er et særlig viktig hensyn.

Eiendommen er bebygd med bolig og en erstatningsbolig vil ikke endre trafikkbelastningen på vegen. Selv om det er snakk om en erstatningsbolig, så gjelder opparbeidelseskravet også for riving og oppføring av nye boliger. Veggen har tilstrekkelig bredde for brannbil. Veggen er dessuten en blindveg og har ingen gjennomgangstrafikk. Området er spredtbygd og det er begrenset trafikk. Det stilles vilkår om ett nytt veglys fordi Nylandsvegen er en skoleveg. Kommunen ser at det blir uforholdsmessig å kreve opparbeidelse av tekniske anlegg i forbindelse med omsøkt tiltak, men mener at det er et rimelig krav at det settes vilkår om erklæring om fremtidig deltakelse ved en evt. opparbeidelse av vegen. Når vegen blir opparbeidet så vil dette være en fordel for tiltakshaver som får bedre atkomstveg, og det er således rimelig at tiltakshaver bidrar økonomisk med sin andel i prosjektet. Det er et stort planområde, som klager påpeker, men dette innebærer også at det er mange boliger som skal delta i kostnadene ved opparbeidelsen. Kommunen viser til at det tidligere er gitt dispensasjon fra pbl. § 18-1 langs Nylandsvegen for oppføring av bolig, der det ble satt samme vilkår knyttet til fremtidig deltakelse i opparbeidelse. Med vilkår om fremtidig deltakelse vurderer kommunen at hensyn bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Fordelen for tiltakshaver er at de får bygget et nytt og moderne hus i stedet for det eksisterende huset. Et nytt

hus vil gi en forskriftsmessig bostandard og redusere energibruken i huset. Ulempen er at veg og tekniske

anlegg ikke blir bygget nå. Kommunen mener imidlertid at erklæring om fremtidig deltakelse vil sikre en

framtidig utbygging. Fordelene anses større enn ulempene og vilkårene for dispensasjon anses oppfylt.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen fremkommer nye momenter som skulle tilsi at vedtak i delegert sak nr. 208/23 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 12, bnr. 135 - Klage på vedtak

Vedtak om rammetillatelse - riving og oppføring av enebolig - gnr. 12 bnr. 135 -
Kart

Situasjonskart

Endringsvedtak - retting av vedtak - gnr. 12 bnr. 135 -

Gnr. 12, bnr. 135 - Riving og oppføring av bolig med garasje - Nylandvegen 60

Gjenpart nabovarsel

Kvittering for nabovarsel

Tegning - Fasade øst og vest

Tegning - Fasade mot sør med terrenglinjer

Tegning - Fasade mot nord med terrenglinjer

Tegning - Fasade sør og nord

Tegning - Plan 1.etg

Tegning - Plan 2.etg og snitt

Erklæring om ansvarsrett - PRO HJR RASMUSSEN BYGG AS

Miljøsaneringsplan

Foto av eksisterende bolig

Følgerev

Gjennomføringsplan