



SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Jon Martin Jakobsen
Arkivsaksnr.: 15/4024

Arkiv: GNR 72/174

Sign:

Dato:

Utvalg:

Hovedutvalg teknisk og miljø	02.02.2016
Hovedutvalg teknisk og miljø	29.08.2016
Hovedutvalg teknisk og miljø	05.10.2017
Hovedutvalg teknisk og miljø	09.11.2017
Hovedutvalg teknisk og miljø	23.01.2018
Hovedutvalg teknisk og miljø	09.04.2019
Hovedutvalg teknisk og miljø	04.06.2019
Hovedutvalg teknisk og miljø	08.10.2019
Hovedutvalg teknisk og miljø	28.04.2020

72/174 - SKÅR - NYBYGG TOMANNSBOLIG M/CARPORTER OG BOD- SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KRAV OM OPPARBEIDELSE AV SIKTSONE.

Forslag til vedtak:

1. Søknad om dispensasjon fra pbl. § 12-4, rettsvirkning av reguleringsplan, herunder planens § 20, krav til opparbeiding av siktsone avslås.

SAKSFRAMSTILLING

Sammendrag av saken:

Det søkes om dispensasjon fra krav om opparbeidelse av siktsone i kryss Indretrevegen/FV 851. Krav om opparbeidelse er hjemlet i reguleringsplanens § 20, hvor det står «i frisiktsoner skal det være fri sikt ned til en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum. Frisiktsonen skal anlegges samtidig med veganlegget for øvrig.»

Saken har vært behandlet i hovedutvalg teknisk og miljø (HTM) tidligere. Da tiltakshaver ikke klarte å komme til privatrettslig enighet med grunneier valgte HTM på eget initiativ å gi dispensasjon fra kravet om opparbeidelse.

Vedtaket oppfylte ikke plan- og bygningslovens formkrav, blant annet at dispensasjoner skal omsøkes, nabovarsles og sendes til nødvendig uttale. Vedtaket var derfor ugyldig og ble opphevet.

Tiltakshaver har derfor nå søkt dispensasjon i henhold til pbl. § 19-2. Søknaden har vært oversendt Rogaland Fylkeskommune, som er vegmyndighet for FV 851, og som har gitt negativ uttale.

Saken fremmes direkte til HTM, da det tidligere er gitt politiske signaler om dette, og på grunn av sakens historikk.

Fakta/saksopplysninger:

Bakgrunnen for saken er at tiltakshaver fikk krav om opparbeidelse av vei i henhold til reguleringsplan, i forbindelse med utbygging av tomannsbolig på gbnr. 72/174. Etter avslag på søknad om dispensasjon fikk utbygger endret reguleringsplanen for å slippe omfattende krav om fortau. Tilbake sto krav om opparbeidelse av kryss, med frisiktsoner.

Etter at tiltakshaver søkte ferdigattest ble denne avslått, og kommunen påla tiltakshaver å ferdigstille tiltaket i tråd med gitt tillatelse og reguleringsplan. Tiltakshaver og grunneier av frisiktsonen kom ikke til enighet vedrørende opparbeidelsen. HTM vedtok derfor at kommunen skulle forsøke å mekle mellom partene. Dette var utenfor forvaltningens kompetanse og oppgave som en objektiv forvaltningsmyndighet. Det ble forsøkt innkalt til møter og gjort avklaringer over telefon og mail. Resultatet ble at det ikke ble avholdt meklingsmøte, da leder for sektor areal- og byggesak, samt leder for HTM mente partene sto for langt fra hverandre, og at det ble fysisk vanskelig å få avholdt meklingsmøte i tidsrommet satt av til det.

HTM ønsket å behandle saken på nytt, hvor det ble gitt dispensasjon fra kravet om opparbeidelse, uten at dette var omsøkt. Utvalget gav følgende begrunnelse:

« Hovedutvalg teknisk og miljø gir tiltakshaver dispensasjon for krav om opparbeidelse av frisiktzone ved avkjørsel mellom kommunal veg og fylkesveg. Begrunnelsen for dispensasjonen er at tiltakshaver ikke får tilgang til arealene av grunneier uten betingelse. Det er forsøkt å få partene til å komme til enighet og det

har vært invitert til meklingsmøte uten å lykkes i å få begge parter til å stille. Arealet er for lite til å gå i gang med ekspropriering.»

Dispensasjonen var på dette tidspunkt ikke faktisk omsøkt. Da dispensasjonen omhandler siktzone for en avkjørsel til en fylkesveg skulle dispensasjonen ha vært oversendt til vegmyndighet for uttale. Det er nå Rogaland fylkeskommune som er rette vegmyndighet.

Fylkeskommunen har gitt følgende uttale:

«For å kunne ivareta trafikksikkerheten i kryss og avkjørsler, er gode siktforhold av avgjørende betydning. Av mottatte saksdokument synes det ikke å være for problematisk å ivareta friskt i tråd med fastsatte krav. Vi finner derfor ikke å kunne akseptere dispensasjon fra gjeldende frisktkrav.

Nabomerknader:

Søknad om dispensasjon er nabovarslet. Det er innkommet to merknader, fra hhv. Helge Ytreland, og en merknad signert 6 beboere i indretrevegen.

Begge merknadene er vedlagt i sin helhet. Det gjengis derfor her bare hovedpunkter:

Merknad fra Ytreland:

- Ved siste befarings for hovedutvalget var markeringspinnene som markerte siktsonen flyttet, med det resultat at den skisserte siktsonen var mindre enn hva reguleringsplanen viser. Dette medførte at hovedutvalget fattet vedtak på feil grunnlag.
- Det var ikke gjort noe reelt forsøk fra administrasjonen for å forstå et meklingsmøte.
- Det er utbygger selv som har regulert inn siktsonen i planendring. Kommunen kan ikke bruke et argument om å ville slippe ekspropriasjon som begrunnelse for å gi dispensasjon.
- Det har foreligget en privatrettslig avtale om at utbygger skulle få adgang til arealet mot å tilbakeføre et påbegynt gravearbeid i Indretrevegen hvor det opprinnelig skulle vært anlagt fortau. Saken er derfor løselig privatrettslig

Tiltakshavers svar:

- Tiltakshaver har ikke kunnet etterkomme de krav Ytreland har stilt. Dette var også et tema ved forrige behandling av saken av tidligere hovedutvalg.

Merknad fra naboer i Indretrevegen:

- Sikten mot Sundvegen (fv 851) er ikke god, og det er forstått det slik at dette skal fikses opp i. Av hensyn til trafikksikkerheten i området forventes at søknaden avslås.

Tiltakshavers svar:

- Siktforholdene er beskrevet i søknaden. Dispensasjonen gjelder kun et mindre avvik fra situasjonen slik den ville vært dersom siktsonen var opparbeidet i henhold til reguleringsplanen.

Vurdering:

I henhold til plan- og bygningslovens § 19-2, fjerde ledd, bør kommunen helst ikke dispensere fra planer når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonen. I dette tilfellet har Rogaland Fylkeskommune uttalt seg negativt, som medfører at kommunen må ha gode grunner for å gi dispensasjon.

Tiltakshaver har i søknad redegjort for at avviket fra normen om frisikt er lite. I henhold til søker er avviket på innsiden av siktsonen. Avviket medfører at bilen som skal ut på fylkesvegen har noe redusert sikt fra starten av siktsonen, men vil oppnå full oversikt før den er kommet frem til fylkesvegen. For bilister på fylkesvegen vil bilen som skal inn på fylkesvegen være godt synlig gjennom hele siktsonen.

For at kommunen skal kunne gi dispensasjon må fordelene ved å gi dispensasjon samlet sett være større enn ulempene. I tillegg må ikke hensynet bak bestemmelsen settes vesentlig til side, jf. pbl. §19-2.

Hensynet bak bestemmelsen:

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre trygge og oversiktlige kjøreforhold.

I reguleringsarbeidet har det nødvendigvis vært tatt stilling til krav om siktzone. Siktzone er ikke en enkeltstående vurdering i hver enkeltsak, men baseres på standardiserte vegnormer. Det er derfor fullt mulig det er tilfeller hvor normene ikke er full dekkende.

I dette tilfellet mener flere av beboerne langs Indretrevegen at sikten er dårlig. Beboerne i området er ofte de nærmeste til å vurdere trafiksikkerheten, da de bruker avkjørselen dalig. Dette burde vektlegges tungt.

I henhold til søkers beskrivelse vil overskridelsen av siktsonen være liten. Avviket vil være lite, og befinner seg «innerst» i siktsonen, noe som betyr at siktsonen ikke blir drastisk redusert.

Hvorvidt en dispensasjon setter hensynet bak bestemmelsen *vesentlig* til side er usikkert. Opplevelsen av trafiksikkerheten vil på sett og vis kunne være subjektiv. Derfor er nettopp siktsoner regulert som en viss offentlig standard.

Avviket vil medføre en noe dårligere avkjørsel enn hva reguleringsplanen tilrettelegger for. Spørsmålet er om dette er en *vesentlig* dårligere løsning. *Vesentlig* tilsier at det må kunne være en viss tilsidesettelse og at vilkåret samtidig kan være oppfylt. Ut fra den negative uttalen til Rogaland Fylkeskommune, samt naboers merknad er det nærliggende å oppfatte en dispensasjon til å vesentlig sette til side hensynene bak bestemmelsen.

Om fordelene ved å gi dispensasjon er større enn ulempene:

Kommunen er ikke kjent med fordeler ved å gi dispensasjon for siktzone. Tiltakshavers argumentasjon er i stor grad knyttet til hvorvidt det er en ulempe å gi dispensasjon, men peker på få fordeler.

Fordelen er klart positiv for tiltakshaver, som blir ferdig med et rekkefølgekrav, og således kan få ferdigattest på boligene. Dette er selvsagt en fordel som har lite vekt. Fordeler i en dispensasjonsvurdering skal helst være allmennyttige fordeler.

Ulempene dispensasjonen representerer er stort sett knyttet til den presedensskapende effekten ved å dispensere fra tiltakshavers egen reguleringsplan kort tid etter vedtak. Videre er det et uheldig signal å sende at dersom man ikke klarer å komme til privatrettslig enighet vil det offentlige frafalle sine krav.

Videre er det hevet over enhver tvil at siktsonen ikke er i henhold til offentlige krav, og at den ikke er tilfredsstillende.

Hovedutvalget må vurdere hvorvidt de mener vilkårene for å gi dispensasjon i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt.

Kommentar:

Det er ikke forvaltningens oppgave å være meklingsorgan for privatrettslige tvister. Det er heller ikke forvaltningens oppgave å bedømme rimelighet i privatrettslige avtaler. Begge partene vil ha subjektive synspunkter på dette. Dersom partene har en privatrettslig tvist oppfordres de til å løse dette i minnelighet eller innenfor rettsvesenet. Kommunen er ikke part i en slik tvist.

Det må understrekes historien i denne saken. HTM vedtok 8.10.2019 å gi dispensasjon uten at dette var omsøkt. Arbeidet tiltakshaver har utført har ikke medført at siktsonen er blitt dårligere enn den har vært tidligere, men har selvsagt medført en begrenset økning i trafikk.

Hovedutvalget er ikke bundet av foregående utvalgs ugyldige vedtak. Begrunnelsen for at dispensasjoner skal omsøkes er for at problemstillinger og motstridende syn skal belyses slik som de er gjort i dette tilfellet.

HTM må ha klart for seg at dersom det gis dispensasjon vil kravet fortsatt gjelde for neste tiltak langs Indretrevegen. Videre må det stå klart for HTM den presedensskapende effekten en slik dispensasjon kan medføre.

Konklusjon:

På grunn av sakens historikk, samt tidligere fattet vedtak i HTM legges saken derfor frem for førstegangsbehandling hos HTM. Det vurderes at hensikten bak bestemmelsen er satt vesentlig til side. Det er tvilsomt om fordelene ved å gi dispensasjon er større enn ulempene. I tillegg har fylkeskommunen uttalt seg negativt til søknad om dispensasjon.

Administrasjonen er av den oppfatning at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt. Søknaden legges derfor frem med negativ innstilling.

Oversikt over vedlegg:

- Uttale fra Rogaland Fylkeskommune
- Søknad om dispensasjon
- Nabomerknad fra naboer langs Indretrevegen

- Nabomerknad fra Ytreland
- Tilsvar på nabomerknad
- Plankart – 312/13
- Foto
- Saksprotokoll – HTM, saksnr. 116/19