



HOTELL ROSENDAL AS
Postboks 125
5470 ROSENDAL

Saksbehandler, innvalgstelefon
Arnt Erik Nordheim, 5764 3191

Att: Ove Hillesland

Kvinnherad kommune gnr. 82 bnr. 123, Skålagato. Midlertidig dispensasjon, ny veg

Vi viser til oversending fra Kvinnherad kommune 04.02.2025, som gjelder klage på vedtak fra forvaltningsutvalet 06.11.2024. Klagen er framsatt innenfor fristen, og vilkårene for å behandle saken er oppfylt.

Vedtak

Statsforvalteren i Vestland stadfester vedtaket fra Kvinnherad kommune 06.11.2024, sak 52/24, der søknaden om midlertidig dispensasjon for ny adkomstveg og varelevering til gbnr. 82/123 mfl., ble avslått.

Sakens bakgrunn

Hotell Rosendal AS (gbnr. 82/123) og familien Trovik (gbnr. 82/50) søkte den 08.05.2024 om midlertidig dispensasjon for endret adkomstveg til de to eiendommene.

Eiendommene er i dag omfattet av reguleringsplanen for Rosendal Sentrum, der de er regulert til ulike kombinerte byggeformål.¹ Reguleringen for Rosendal Sentrum overlappes av en nyere reguleringsplanen for *deler* av sentrum,² og det er i denne planen at den eksisterende avkjørselssituasjonen for gbnr. 82/123 og 82/50 er regulert. Det foreligger i tillegg et forslag til ny områdereguleringsplan for Rosendal tettstad, som var gjenstand for høring og offentlig ettersyn høsten 2024.³ Denne planprosessen pågår fortsatt.

Eiendommene gbnr. 82/123 og 82/50 har i dag avkjørsel direkte fra fv. 500 Skålagato. Som søkere mener dere at det eksisterende avkjørselsmønsteret er lite hensiktsmessig. Dere ønsker derfor i stedet å benytte den regulerte fellesvegen⁴ mot kommunal veg Bjørkesvegen, samt å forlenge og utbedre strekningen. Søknaden om midlertidig dispensasjon er også begrunnet med at området er

¹ Felt B/F_7 og B/F/K_5, jf. [planID: 4617_2007003 \(Rosendal Sentrum\)](#), i kraft 22.03.2007.

² PlanID: [4617_2011008](#), i kraft 21.03.2013.

³ PlanID: [4617_20190002](#) (forslag, gjennomført offentlig ettersyn), jf. vår ref. 2029/7218.

⁴ Vegreferanse PV99956, tilhørende gbnr. 82/198 (Kvinnherad kommune).



under planlegging, og at det er rimelig å gå ut fra at de nåværende avkjørslene mot fv. 500 på sikt vil bli stengt. Vi viser til søknaden med begrunnelse og annet underlag, som vi forutsetter er kjent.

Kvinnherad kommune v/forvaltningsutvalet behandlet søknaden i møte 19.06.2034. Utvalget godkjente søknaden delvis og innvilget midlertidig dispensasjon for ny veg over gbnr. 82/123,⁵ men kun for varetransport.

Vedtaket ble deretter påklaget av eiere av boligseksjonene i gbnr. 82/235, Bjørkesvegen 4 og Årmannshaug 8. Disse partene anførte for det første at det var forbudt med varelevering fra fv. 500. Det kan derfor ikke være relevant at hotellvirksomheten opplever dette som ulempe. Den midlertidige dispensasjonen ville også medføre bruksulemper for de som allerede benytter Bjørkesvegen i dag. Klagerne pekte videre på at tilkomstvegen inn fra Bjørkesvegen er en blindveg i dag, og etter deres oppfatning ikke dimensjonert for økt bruk. Det ble også anført at Hotell Rosendal AS ikke har bruksrett til veggen.

Kvinnherad forvaltningsutval tok klagen til følge, jf. vedtak datert 06.11.2024 i sak 52/24. Kommunen la blant annet vekt på argumentene til klagerne, at gbnr. 82/123 allerede har en lovlig og regulert adkomst fra fylkesvegen i dag, og at det nå var gitt «grønt lys» for et planinitiativ om videreutvikling av hotelleiendommen.⁶ Slik kommunen så det, ville det være «... feil å stå på eit vedtak som opnar for varetransport til eigedom 82/123 utan at ein har kontroll på omfanget ...». Utvalget opphevet deretter den midlertidige dispensasjonen, og viste til at eksisterende avkjørselsløsning må benyttes inntil en ny reguleringsplan eventuelt er vedtatt.

Klagesaken, slik den står for vår behandling

Hotell Rosendal AS klaget på opphevingen den 19.11.2023, jf. din e-post av samme dato. I klagen gjentar du at den eksisterende avkjørselssituasjonen er trafikksikker. Kurven på fylkesveien fører til at sikten er svært dårlig, noe som reflekteres av at fv. 500 er regulert med forbudsskilt for stans forbudt.⁷ Hotelllets hovedleverandører foretar i dag nødvendig varelevering ved å stanse lastebiler direkte i fylkesvegen, for av- og pålessing. Denne praksisen er både uheldig og ulovlig i henhold til vegtrafikkloven. En midlertidig dispensasjon vil avhjelpe situasjonen, etter hotellets syn uten noen besværelse for noen.

Videre refererer du til flere påstander, som vi oppfatter skal ha blitt framsatt under utvalgets befarings, bl.a. om at lastebilene rygger inn fra Bjørkesvegen, og at vareleveringen foregår «til alle døgnets tider», og som du fullstendig tilbakeviser. Du holder fast ved at den omsøkte løsningen, sett i et større perspektiv, har langt større fordeler enn ulemper. Den nye områdeplanen for Rosendal sentrum vil også legge opp til en løsning i tråd med det omsøkte. Vi viser til klagen med vedlegg.

Kvinnherad forvaltningsutval behandlet klagen i møte 29.01.2025, sak 6/25, men fant ikke grunn til å ta klagen til følge. Under klagebehandlingen erkjente kommunen at hele strekningen langs hotellet er skiltet med forbudsskilt mot stans. Per i dag har altså ingen av kjøretøyene som foretar vareleveranse til næringslivet anledning til å stoppe på nordsiden av gaten. Bjørkesvegen har ikke svingradius eller manøvreringsareal som er tilpasset for lastebiler, og anbefales derfor fortsatt ikke. Dersom det i framtiden i stedet blir lagt opp til at det er Bjørkesvegen som skal være adkomstveg til hotellet, må dette i så fall skje gjennom de pågående planprosessene, og ikke ved en dispensasjon.

⁵ Forutsatt byggetillatelse iht. egen søknad etter pbl. kap. 20 flg.

⁶ [PlanID: 4617_20240002: Rosendal Turisthotell](#), oppstart kunngjort 14.11.2024.

⁷ Skilttype 370, jf. [Forskrift om offentlige trafikkskilt \(skiltforskriften\) - Kapittel 4. - Lovdata](#)



Saken ble deretter oversendt hit for endelig klagebehandling, jf. forvaltningsloven § 34.

Regelverk

Statsforvalteren er delegert myndighet til å avgjøre klager på enkeltvedtak etter plan- og bygningsloven, se plan- og bygningsloven § 1-9 og rundskriv T-2/09 fra Kommunal- og distriktsdepartementet. Statsforvalteren kan prøve alle sider ved vedtaket, også de skjønnsmessige vurderingene som kommunen har gjort, jf. forvaltningsloven § 34. Ved prøving av det kommunale skjønnnet skal Statsforvalteren legge stor vekt på hensynet til det lokale selvstyret.

Det framgår av plan- og bygningsloven § 12-4 at gjeldende reguleringsplaner er juridisk bindende for nye eller utvidelse av eksisterende tiltak. Tiltak som er i strid med plan eller bestemmelser i plan- og bygningsloven, kan bare tillates dersom det blir gitt dispensasjon fra bestemmelsen tiltaket strider mot.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 kan kommunen dispensere fra bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Kommunen kan ikke dispensere dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, nasjonale eller regionale interesser, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å dispensere være klart større enn ulempene.

Kommunen kan gi midlertidig dispensasjon, jf. § 19-3, som kan både være tidstemt og for en ubestemt tid. Midlertidige dispensasjoner kan tilbakekalles ved utløpet av den fristen som er fastsatt, eller ved pålegg dersom forutsetningene for midlertidigheten ikke lenger er til stede. De rettslige vilkårene for å gi midlertidig dispensasjon er de samme som for permanente dispensasjoner. Dersom vilkårene er oppfylt «kan» kommunen gi dispensasjon, jf. § 19-3, jf. § 19-2 første avsnitt.

Dispensasjon krever grunnlagt søknad. Etter forvaltningspraksis skal begrunnelsen for å dispensere være spesiell og gjelde særlig for tiltaket, og kommunen skal ikke dispensere ut fra mer generelle vurderinger.

Statsforvalterens vurdering

Plansituasjonen for gbnr. 82/123 er noe sammensatt. De berørte avkjørselspunktene, både Bjørkesvegen og direkteavkjørselen fra fv. 500, er imidlertid begge omfattet av reguleringsplanen for deler av Rosendal sentrum, som trådte i kraft 21.03.2013.

På plankartet fra 2013 er avkjørselen fra Bjørkesvegen regulert som fellesveg f_KV6, mens avkjørselen ved hotellet er regulert som fellesveg f_KV7. Vi viser til utsnittet fra plankartet nedenfor.

De ulike avkjørselspunktene er regulerte fellesavkjørsler for nærmere, bestemt angitte eiendommer, jf. planbestemmelsene § 4.1.6 og § 4.1.7, gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 14. der gbnr. 82/123 og 82/50 mfl. er forutsatt å benytte f_KV7 som adkomstveg.

Det er helt på det rene at den omsøkte løsningen er i direkte strid med det som er fastsatt i reguleringsplanen. Når noen søker om et tiltak eller en ordning i strid med det som følger av lov- og plangrunnlaget, er utgangspunktet at søknaden skal avslås, med mindre de rettslige vilkårene for å dispensere er oppfylt, og kommunen etter en konkret vurdering finner å kunne innvilge slik dispensasjon.



Statsforvalteren legger til grunn at hensynene bak innretningen av f_KV6 og f_KV7 først og fremst er trafikale hensyn, både når det gjelder trafikksikkerhet, og for å begrense trafikkbelastningen langs de berørte sidevegene i tilstøtende boligfelt.

Vi utelukker ikke at trafikksituasjonen i fv. 500 Skålagato har endret seg siden 2013, selv om planen er relativt ny, eller at det ut fra hotellvirksomhetens interesser, kan være behov eller ønskelig med enkelte endringer. For bruken av veg f_KV6 og videre inn langs denne strekningen, er hensynene imidlertid de samme, den gang som nå, og det er disse hensynene som vil bli tilsidesatt ved en mulig dispensasjon, permanent eller midlertidig.



I likhet med Kvinnherad kommune har vi en viss forståelse for de kapasitetsutfordringene f_KV7 fører med seg for hotellet i dag, og de bekymringene som oppstår, ut fra hvordan hotellets hovedleverandører erfaringsvis velger å gjennomføre leveransen i dag. Fordelen ved å forebygge mulige trafikkløstet situasjoner er også relevant. Vi er derimot også enige med kommunen i at praktiske utfordringer først og fremst må løses innenfor rammene av gjeldende plan, for eksempel ved parkering på lovlig oppstillingsplass, og deretter transport ved tralle eller lignende, slik kommunen har pekt på. Det blir også den enkelte trafikant sitt ansvar å påse at vareleveransen skjer i henhold til vegtrafikkloven.

På generelt grunnlag er Statsforvalteren enig at det i enkelte tilfeller kan dispenseres for tiltak av midlertidig karakter, for eksempel for tilkomstveger i nye byggeområder, og gjennomføringen av den mer helhetlige og permanente infrastrukturen ligger noe fram i tid. Forutsetningen er imidlertid at tiltakene i så fall på planlegges og gjennomføres med tanke på midlertidighet, og om nødvendig kan reverseres uten uforholdsmessig kostnad og ulempe. Det vil si at tiltaket ikke utføres på en mer permanent måte, som i større grad kan bidra til å legge føringer for de pågående planprosessene, og for den endelige arealbruken i området. En slik framgangsmåte er etter vårt syn ikke kjerneområdet for midlertidighet etter plan- og bygningsloven § 19-3, men snarere en klar og direkte undergraving av de demokratiske prinsippene som de pågående planprosessene skal ivareta, jf. plan- og bygningsloven § 1-1 fjerde ledd.

Det er for øvrig ikke avklart at de framtidige trafikkløstetene vil bli slik det foreløpig er lagt opp til i forslaget til ny områderegeringsplan, eller i planinitiativet for Rosendal Turisthotell, eller om alternativer kan tenkes. I kommunestyrets prinstippavklaring for sistnevnte, der initiativet ble tillatt fremmet, er det blant annet pekt på mulig utvidelse av fylkesvegen. Videre heter det at «... Det er usikkert kor stor trafikk som bør leiast inn på fellesveg via Bjørkesvegen, mellom dei eksisterande bustadområda og fram til hotelleigedomen ...». Slik Statsforvalteren oppfatter det, er trafikkmønsteret en av de problemstillingene som kommunen særlig ønsker bedre belyst og utredet i plan, før det tas stilling til eventuelle endringer. Momentet er klart relevant, både etter plan- og bygningsloven § 19-2 første, så vel som andre avsnitt. Vi kan heller ikke se at de ulempene som er anført fra foretakets side kan føre til et annet resultat, eller tilsier at kommunen ikke bør avvente en endelig



planavklaring, all den tid alternativer finnes – selv om disse skulle være klart mindre praktiske eller uønskede fra hotellets side.

Vi konkluderer derfor med at hensynene bak den forliggende reguleringen, særlig formålet om å begrense trafikken langs f_KV6 til bestemte eiendommer, settes vesentlig til side ved en dispensasjon. Vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd er dermed ikke oppfylt. Vi konstaterer også at kommunen heller ikke ønsker å fravike de pågående plan- og utredningsprosessene. Dette skjønnet ligger innenfor kommunens handlingsrom som lokal planmyndighet, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 første avsnitt. Vi har i den forbindelse også lagt vekt på hensynet til det lokale selvstyret, jf. forvaltningsloven § 34.

Klagen har ikke ført fram. Vi har stadfestet kommunens vedtak datert 06.11.2024.

Vedtaket på side 1 i dette brevet er endelig og kan ikke påklages videre, jf. forvaltningsloven § 28 tredje avsnitt.

Med helsing

Karen Elin Bakke
seniorrådgiver

Arnt Erik Nordheim
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Kvinnherad kommune	Rosendalsvegen 10	5470	ROSENDAL
Ove Hillesland	Snikvegen 59 A	5545	Vormedal
Anna Sæberg Haugland	Bjørkesvegen 4 A	5470	Rosendal
Anne Linn Hveem	Bjørkesvegen 4 C	5470	Rosendal
Tor Hveem	Bjørkesvegen 4 C	5470	Rosendal
Tor Emil Samland	Bjørkesvegen 4 B	5470	Rosendal
Kirsten Haugse Marken	Melsvegen 144	5470	Rosendal
Svein Marken	Melsvegen 144	5470	Rosendal
Silje Marie Omvik	Årmannshaug 8 B	5470	Rosendal
Hans Olav Leganger	Løfallstrand 151	5474	Løfallstrand
Nina Klette Leganger	Løfallstrand 151	5474	Løfallstrand