

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
117/16	Plan- og miljøutvalet	PS	06.10.2016

Saksbehandlar	ArkivsakID
Christian H. Reinshol	14/1897

## Klage på reguleringsplan for Kubbaleitet

### Vedlegg:

Klage på reguleringsplan for Kubbaleitet  
Klage på godkjenning av reguleringsplan for Kubbaleitet,  
plan-ID 1263-201215Føresegner Kubbaleitet, 21.01.2016  
Regplan. 14.09.2015  
Situasjonsplan

## Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, jf § 1-9, avviser plan- og miljøutvalet klagen frå Anne Kirsti Vatnøy og Gunnar Vatnøy. Klagen vert sendt til Fylkesmannen for endeleg avgjerd.

.....

### Plan- og miljøutvalet - 117/16

#### PM - behandling:

Malin Knudsen-Krf sa seg ugild i handsaming av denne saka grunna familie som bur i området.

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

#### PM - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, jf § 1-9, avviser plan- og miljøutvalet klagen frå Anne Kirsti Vatnøy og Gunnar Vatnøy. Klagen vert sendt til Fylkesmannen for endeleg avgjerd.

**Saksopplysningar:**  
**Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

## **Bakgrunn**

Plan- og miljøutvalet er vedtaksmynde for klager på godkjente reguleringsplanar. Dersom utvalet vel å ta klagen til følgje, er dette eit enkeltvedtak som kan påklagast. Eventuelle større endringar på reguleringsplanen utover kommunestyret sitt vedtak må takast opp til ny handsaming i kommunestyret. Om klaga vert avvist går klagen til Fylkesmannen for endeleg avgjerd.

Reguleringsplan for Kubbaleitet vart godkjent av kommunestyret i møte 17.12.2015. Det kom inn 3 klager på kommunestyret sitt vedtak, og klaga frå Nils Jarle Solend vart teke til følgje av plan- og miljøutvalet. Klaga gjaldt plassering av bygg på BK2 i reguleringsplanen, der klagar ynskte å kunne etablere bygget i sørvestleg retning. Vedtaket om å ta klagen frå Solend til følgje er å rekne som eit enkeltvedtak, og det har kome inn klage på vedtaket frå Anne Kirsti Vatnøy og Gunnar Vatnøy innan fristen.

Anne Kirsti og Gunnar Vatnøy peiker i sin klage på at påstanden frå Nils Jarle Solend knytt til at dominerande fasaderetning i området i sørvestleg retning ikkje er riktig. Det vert vist til at fleire andre eigedomar er plassert med fasade nord-sør, og at ein på bakgrunn av dette ikkje kan konkludere med at det er ein spesiell dominerande retning på fasadane i området. Klagarane peiker vidare på at området generelt har gode soltilhøve sommarstid, og at området også har gode soltilhøve resten av året. Dei peiker på at deira altan som ligge med nord-sør fasade har gode soltilhøve på kveldstid, noko som også bør gjelde for andre eigedommar i området. Det vert også peika på at BK2 truleg vil ha dei beste soltilhøva av alle eigedomane i området.

Vidare trekk klagarane fram at dei anerkjenner at ein må forvente ein viss grad av innsyn i eit byggefelt, men at BK2 vil vere det einaste rekkehuset med direkte innsyn til deira eigedom, og då spesielt på soverom og inngangsparti. Det vert vist til at ein må søke å tilpasse utbygginga slik at ein skaper minst mogleg ulemper for naboar sjølv om ein bygger i eit byggefelt.

Klagarane peiker avslutningsvis på at Solend må ha kjent til vedtaket om at det vart gjort endringar på hans eigedom i reguleringssaka, og at dette ikkje kan brukast som argument for å få dette endra tilbake i ettertid. Dei ber om at formuleringa knytt til fasade som vedteke av kommunestyret vert teke inn att som vilkår for bygging på BK2.

Klagen i sin heilheit ligg som vedlegg til saka.

## **Vurdering**

I høve dominerande møneretning i området vil administrasjonen fasthalde at store delar av bygningane i området har ein sørvestvendt fasade, sjølv om det er nokre unntak i området.

Når det gjeld soltilhøve så er administrasjonen einig i at den aktuelle eigedomen har gode soltilhøve, så sørvestleg fasade vil i første rekke gje betre soltilhøve til dei to austlegaste leilighetene i eit nytt bygg her. Her kan uansett utforming av bygget gje betre tilhøve for dei austlegaste leilighetane utan å etablere ein sørvestleg fasade.

Når det gjeld innsyn, vil administrasjonen halde på vurderinga frå klagesaka, der det kom fram at ein i andre reguleringsaker har vist til at ein må forvente ein viss grad av innsyn i tettbygde områder. Administrasjonen vil vidare peike på at ein sjølv med ein nord-sørvendt fasade vil kunne få innsyn til naboeigedomen, avhengig av kva bustadtype ein veljer, til dømes med fasade med vindu i hjørnene. Då vil ein framleis ha mykje innsyn frå dei næraste leilighetene til naboeigedom. Administrasjonen meiner soleis at ein må pårekne innsyn frå naboeigedomen uansett retning på fasaden på denne.

Når det gjeld tidspunktet for når Solend burde skaffa seg oversikt over endringane i planen, meiner administrasjonen at dette i utgangspunktet ikkje er relevant for klagesaka, då klagene er innlevert til riktig tid og at endringa som vart gjort i planprosessen gjekk ut over Solend, som så klagde på vedtaket.

Administrasjonen kan ikkje sjå at det er kome inn nye opplysningar i saka av ein slik art at det er grunnlag for å tilrå at plan- og miljøutvalet endrer sitt vedtak datert 25.05.2016, sak 063/16.

.....