

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Anne-Lise Næs Olsen	Gbnr - 23/34, FA - L13, TI - &21	14/2485

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
97/2014	Utval for drift og utvikling	PS	02.12.2014

## Mindre endring av reguleringsplan - Endring av byggjegrænse - eignedom 23/34 - Løypetona

### Vedlegg:

Søknad om mindre endring av reguleringsplan - justering av byggjegrænse

Klage på justering av byggjegrænser

Kommentar til klage på sak 142485

Byggjegrænser

Husplassering 1

Husplassering 2

Husplassering 3

### Saksopplysningar:

#### Bakgrunn

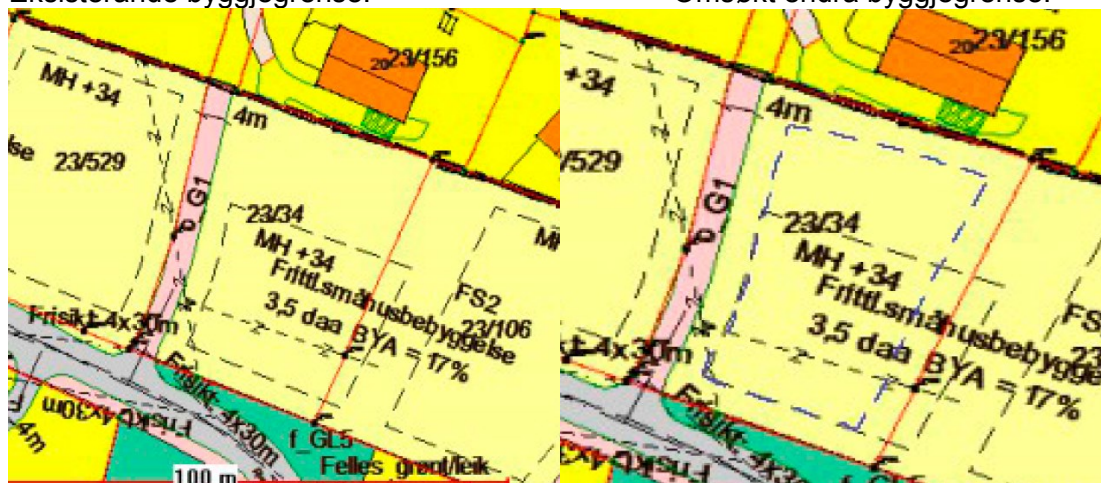
Kommunen mottok 23.05.2014 søknad om mindre endring av reguleringsplan for Løypetona, med planID 125620070001.

#### Omtale av mindre endring:

Her er søkt om å utvide byggjegrænser for eignedom 23/34 slik utsnittet under syner:

Eksisterande byggjegrænse:

Omsøkt endra byggjegrænse:



Bustadhus er planlagt plassert om lag 4-5 meter frå nabogrense i nord. Grunngjevinga for søknaden er at søkjar meiner byggjegrænse deira er urettvis utarbeida då alle andre eigedommane får

utnytte tomtene fullt ut, og har byggjegrænse 4 meter frå tomtegrensene, medan deira tomt ikkje kan utnyttast slik. Dermed kan alle bygge kvar på tomtene dei vil, med unnatak av

søkjær.

Søkjær har også stilt spørsmål til om gangveg G1 må byggjast. Søkjær ynskjer ikkje at denne gangvegen vert bygd.

Søkjær ynskjer såleis å utvide byggjegrænse på tomta si til 4 meter frå nabogrensar, og dei ynskjer at gangveg G1 ikkje skal byggjast.

#### **Historikk:**

Då reguleringsplanen vart utarbeidd var det planlagt at tomtegrænse mellom 23/34 og 23/106 skulle gå midt mellom planlagde byggjegrænser innafor reguleringsplanen. Det var då planlagt eit rimeleg stort byggjeområde for eigedom 23/34, utan at ein måtte ta i bruk skråninga opp imot eigedom 23/156.

Det vart i 2012 søkt om makebyte mellom eigedommane 23/34 og 23/106. Makebyte vart godkjent og gjennomført 19.06.2012 i journalsak nr. 2012/1021. Makebyte medførte at eigedom 23/34 vart noko smalare, og byggjeområdet på eigdommen vart derav noko mindre enn intensjonen i reguleringsplanen. Eigedom 23/106 vart samstundes noko større enn intensjonen i reguleringsplanen.

#### **Nabotilhøve:**

Naboar er varsla og her er kome ein merknad i saka. Merknaden vart sendt til kommunen innan fristen. Merknaden er frå nabo på eigedom 23/529, Kamil Daibes og Marit Suzanne Tøgersen. Dei er imot at byggjegrænse skal endrast som omsøkt. Dette er fordi dei meiner at dei då vil tape utsikt frå sin eigedom i retning mot Salhus, og at deira eigedom vil tape verdi.

#### **Uttale til nabomerknad frå søkjær:**

Søkjær skriv i uttale til nabomerknad at dei ikkje mottok merknad innan fristen då denne vart sendt til kommunen, og at dei meiner merknaden difor ikkje skal takast omsyn til. Søkjær meiner vidare at dei ikkje vil stengje for utsikten til naboen om dei byggjer lenger nord på eigdommen, fordi naboeigdommen ligg lågare enn søkjær si tomt og allereie har minst utsikt. Søkjær meiner vidare at dei ved å byggje på høgda sperrar minst mogleg for ein eventuell utsikt frå nabotomta, og skriv at eigdommen deira er såpass stor at dei har god fleksibilitet med tanke på plassering av hus.

#### **Reguleringsmessige tilhøve:**

Omsøkt område ligg innafor reguleringsplan for Løypetona, planId 125620070001, som er vedteken i Kommunestyret 16.06.2010.

#### **Lovgrunnlag:**

Plan og bygningslova § 12-14. Endring og oppheving av reguleringsplan.

For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan. Kommunestyret kan delegera myndigheten til å treffe vedtak om mindre endringer i reguleringsplan eller til å vedta utfyllinger innanfor hovodtrekkene i reguleringsplanen. Små endringer kan delegeres til administrasjonen. Før det treffes slikt vedtak, skal saken foreleggjes berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, skal gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9.

#### **Vudering:**

Administrasjonen vurderer at omsøkt endring er ei lita eindring der regionale myndigheter sine interesser ikkje vert berørte. Saka har difor ikkje vore sendt på høyring.

Administrasjonen har motteke nabomerknad innan fristen og lyt vurdere innhaldet i merknaden jf. Forvaltningslova, og nabo vert såleis part i saka.

Då eigedom 23/34 gjennom makebyte i 2012 vart endra, så medførte det at byggjeområde på eigedommen vart litt mindre enn intensjonen i utgangspunktet var gjennom arbeidet med reguleringsplanen. Slik eigdommen framstår i dag, så kan ein berre byggje på om lag halve tomta.

Administrasjonen forstår at søkjar ynskjer å kunne vurdere plasseringa av nytt bygg i større grad enn kva dei kan i dag. Det var likevel ikkje administrasjonen sin intensjon at tomta skulle bli som den vart gjennom makebyte.

Administrasjonen er positiv til at byggjegrensa kan endrast litt, men meiner at byggjegrensa likevel ikkje bør strekkje seg så langt som til 4 meter frå nabogrense mot nord.

Omsøkt eigedom ligg i skrånande terreng, og terrenghøgda aukar dess lenger nord på tomta ein kjem. Høgdekotene ligg tett om lag frå eksisterande nordleg byggjegrense og heilt opp til nabogrense mot eigedom 23/156 . Administrasjonen meiner det vil vere uheldig å plassere bustaden i det høgaste partiet på tomta fordi bygget då vil kome til å ruve i terrenget, og fordi det i større grad vil ta utsikt frå kringliggjande eigedommar. Nabo på eigedom 23/529 har kome med merknad og ynskjer ikkje at byggjegrensa skal flyttast fordi dei då truleg vil få dårlegare utsikt til sjø mot aust.

Eksisterande byggjegrense ligg i dag om lag 18 meter frå nabogrense mot nord. Administrasjonen vurderer at det er forsvarleg å opne opp for at byggjegrensa kan flyttast slik at den vert liggjande 12 meter frå nabogrense mot nord. Eit bustadhus vil då kunne plasserast litt lenger nord på tomta, men ikkje slik at det etter administrasjonen si vurdering kan plasserast urimeleg høgt i høve til kringliggjande eigedommar.

Når det gjeld regulert gangveg G1, så meiner administrasjonen at det er viktig å opparbeide denne gangvegen då den er del av føresetnadane for planen, og G1 skal kunne brukast av alle som ein offentleg gangveg. Denne gangvegen opnar for å knyte gamalt og nytt byggjeområde saman, og administrasjonen ser den som særskild viktig. Det er også eit rekkjefølgjekrav at tilstøytande internvegar skal vere opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve til nye bustadar i området. Administrasjonen er såleis ikkje positiv til å ta denne gangvegen ut av reguleringsplanen.

Administrasjonen vurderer at folkehelse, miljø og økonomi vert særskild påverka av endringa.

### **Konklusjon:**

Administrasjonen rår til at byggjegrensa kan flyttast slik at den vert liggjande 12 meter frå nabogrense i nord. Administrasjonen rår til at gangveg G1 forblir slik den er i reguleringsplanen i dag.

### **Framlegg til vedtak:**

«Utval for drift og utvikling godkjenner endring av reguleringsplan for Løypetona, med PlanId 125620070001, slik at byggjegrensa på eigedom 23/34 kan flyttast til 12 meter frå nabogrense i nord. Vedtaket er gjort med heimel i Plan og bygningslova § 12-14.»

## Utval for drift og utvikling - 97/2014

### **UDU - behandling:**

### **UDU - vedtak:**

«Utval for drift og utvikling godkjenner endring av reguleringsplan for Løypetona, med PlanId 125620070001, slik at byggjegrense på eigedom 23/34 kan flyttast til 12 meter frå nabogrense i nord. Vedtaket er gjort med heimel i Plan og bygningslova § 12-14.»