



Arkoconsult As
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referansar:
Dykkar:
Vår: 23/1563 - 23/18120

Saksbehandlar:
Marit Nedreli
marit.nedreli@osteroy.kommune.no

Dato:
14.08.2023

145/7 Nordre Reigstad - Søknad om dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom og avstand til nabogrense for tilkomstveg - vedtak

Administrativt vedtak. Saknr: 229/23

Tiltakshavar: Kjell Reigstad
Eigedom: Gbnr: 145/7
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

Kommunedirektøren sitt vedtak:

"Tilkomstveg på om lag 245 m² er ikkje eit mindre tiltak etter plan- og bygningslova § 29-4, 3. ledd bokstav b og kommunen kan ikkje med heimel i plan- og bygningslova § 29-4, 3. ledd bokstav b godkjenne at tilkomstvegen vert plassert nærare nabogrensa enn 4 meter.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå plankravet i kommuneplanføresegn nr. 1.2 for oppretting av ny grunneigedom på 832 m² frå gnr. 145 bnr. 7, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9 nr. 1.

Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4 for plassering av tilkomstveg 0,0 meter frå eigedomsgrensa til gnr. 145 bnr. 37 og 0,24 meter frå eigedomsgrensa til gnr. 145 bnr. 48, jf. plan- og bygningslova § 19-2."

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå plankravet i kommuneplanføresegn nr. 1.2 for oppretting av ny grunneigedom frå gnr. 145 bnr. 7.

Det er vidare søkt om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4, 2. ledd for plassering av intern veg nærare nabogrensa enn 4 meter.

I e-post av 16.05.2023 ber Arkoconsult AS om at kommunen i første omgang vurderer om kommunen med heimel i plan- og bygningslova § 29-4, 3. ledd bokstav b kan godkjenne plassering av vegen nærare nabogrensa enn 4 meter.

Det vert elles synt til dispensasjonssøknad motteken 16.05.2023 med tillegg motteke 22.05.2023 og 05.06.2023.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som byggeområde bustad.

Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon frå plankravet i kommuneplanføresegn nr. 1.2 og for plassering av tilkomstveg nærare nabogrensa enn 4 meter, jf. plan- og bygningslova § 29-4, 2. ledd.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at bustadfeltet er etablert, ein reguleringsplan vil vere unødvendig bruk av ressursar, tiltaket kan vurderast grundig, heilskapleg og overordna ved ordinær byggesakshandsaming, dei ulike omsyna vil difor verte ivareteke i samband med innsending av søknad til kommunen. Tiltaket vil ikkje påverke andre enn dei som er direkte rørt, nemleg naboar. Omsynet til offentleggjering, samråd og medverknad vert ivareteke gjennom nabovarsling. Infrastruktur, veg, vatn og avlaup er i stor grad på plass og planlagt gjennomført i nær framtid. Dette er løyst i eit anna prosjekt i nærleiken og omfattar opparbeiding av trafikksikker tilkomst.

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale frå anna styresmakt

Kommunen har send dispensasjonssøknaden til uttale til Vestland fylkeskommune og Statsforvaltaren i Vestland.

Kommunen har ikkje motteke uttale i saka.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg føre slik merknader frå eigarar av gnr. 145 bnr. 37 og gnr. 145 bnr. 48.

Eigarane av gnr. 145 bnr. 37, 47 og 58 har mellom anna merknader til plassering av veg, eksisterande og ny veg, ny avkøyrslø, stigning på veg. Dei har vidare merknader til eksisterande brønn og vassleidningar, og krav med omsyn til desse.

Eigarane av gnr. 145 bnr. 48 har mellom anna merknader til plassering av ny tomt med omsyn til utsikt og innsikt, branntryggleik, plassering av ny avkøyrslø og veg, stigning på veg. Dei har vidare merknader til eksisterande vass- og avlaupsleidningar, og krav med omsyn til desse. Det vert vidare synt til at det er uavklart kva planane er for området, då det tidlegare mellom anna har vore søkt om frådelling av ei tomt på 1700 m².

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknadene ved brev av 04.05.2023. Det vert mellom anna synt til at den planlagde vegen over gnr. 145 bnr. 37 er flytta. Når det gjeld eksisterande tilkomstveg vil det vere urimeleg og ugunstig for tiltakshavar å flytte denne. Dette er uansett eit privatrettsleg tilhøve mellom partane og vert difor ikkje kommentert ytterlegare. Vegen er bratt, men ikkje så bratt at det vil vere problematisk å nytte vegen som tilkomstveg til eigedomen. Vidare vert det synt til at kostnader ved å flytte vassleidningar og avlaupsleidningar med vidare er privatrettsleg og difor ikkje vert kommentert ytterlegare.

Når det gjeld plassering av bustad vert det synt til at dette gjeld framtidig byggesøknad for oppføring av bustad og at dette difor ikkje er relevant no.

Tiltakshavar har i tillegg kome med kommentarar til nabomerknadene i brev av 30.05.2023. Det vert mellom anna synt til at det ikkje har vore ulukker på den private vegen dei siste 37 åra. Tomta som er søkt frådelt er på 832 m². Ny tilkomstveg ligg på gnr. 145 bnr. 7. Gnr. 145 bnr. 48 har ikkje tinglyst rett til kloakk på gnr. 145 bnr. 7.

Kommunen syner til mottekne nabomerknader, kommentarar frå ansvarleg søkjar og kommentar frå tiltakshavar.

Plassering

Plassering av ny tomt og tilkomstveg er synt i situasjonsplan motteken 16.05.2023 og oppdatert situasjonsplan motteken 22.05.2023.

Ansvarleg søkjar har i e-post av 22.05.2023 opplyst at minste avstand til gnr. 145 bnr. 37 er 0,0 meter og minsteavstand til gnr. 145 bnr. 48 er 0,24 meter.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen skal vere sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Kommunen har ikkje motteke søknad om tilkopling til kommunale vass- og avlaupsleidningar, og kart som syner plassering av VA-leidningar.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

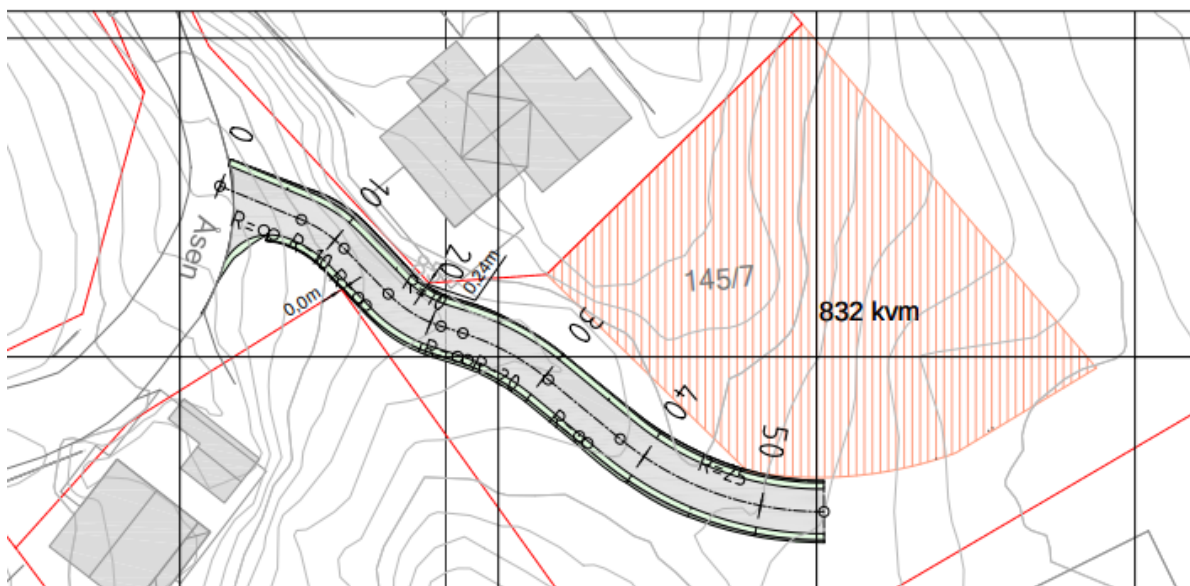
Eigedomen skal vere sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Kommunen har ikkje motteke søknad om utvida bruk av eksisterande avkøyrsløp.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen syner plassering av ny bustadtomt og ny tilkomstveg.

Utsnitt frå situasjonsplan motteken 22.05.2023:



Teikningar/snitt av tilkomstveg syner eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. plan- og bygningslova § 29-2.

Tekniske krav til tiltak

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. plan- og bygningslova § 29-5.

VURDERING

Mindre tiltak

I e-post av 16.05.2023 ber Arkoconsult AS om at kommunen i første omgang vurderer om kommunen med heimel i plan- og bygningslova § 29-4, 3. ledd bokstav b kan godkjenne plassering av vegen nærare nabogrensa enn 4 meter.

Kommunen vurderer at ein tilkomstveg på om lag 245 m² ikkje er eit mindre tiltak etter plan- og bygningslova § 29-4, 3. ledd bokstav b. Kommunen kan difor ikkje med heimel i plan- og bygningslova § 29-4, 3. ledd bokstav b godkjenne at tilkomstvegen vert plassert nærare nabogrensa enn 4 meter.

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, jordvern, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Føremålet med byggesakshandsaming etter plan- og bygningslova er mellom anna å sikre at tiltak vert i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.

Føremålet med lova er mellom anna å sikre at tiltak vert utført i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.

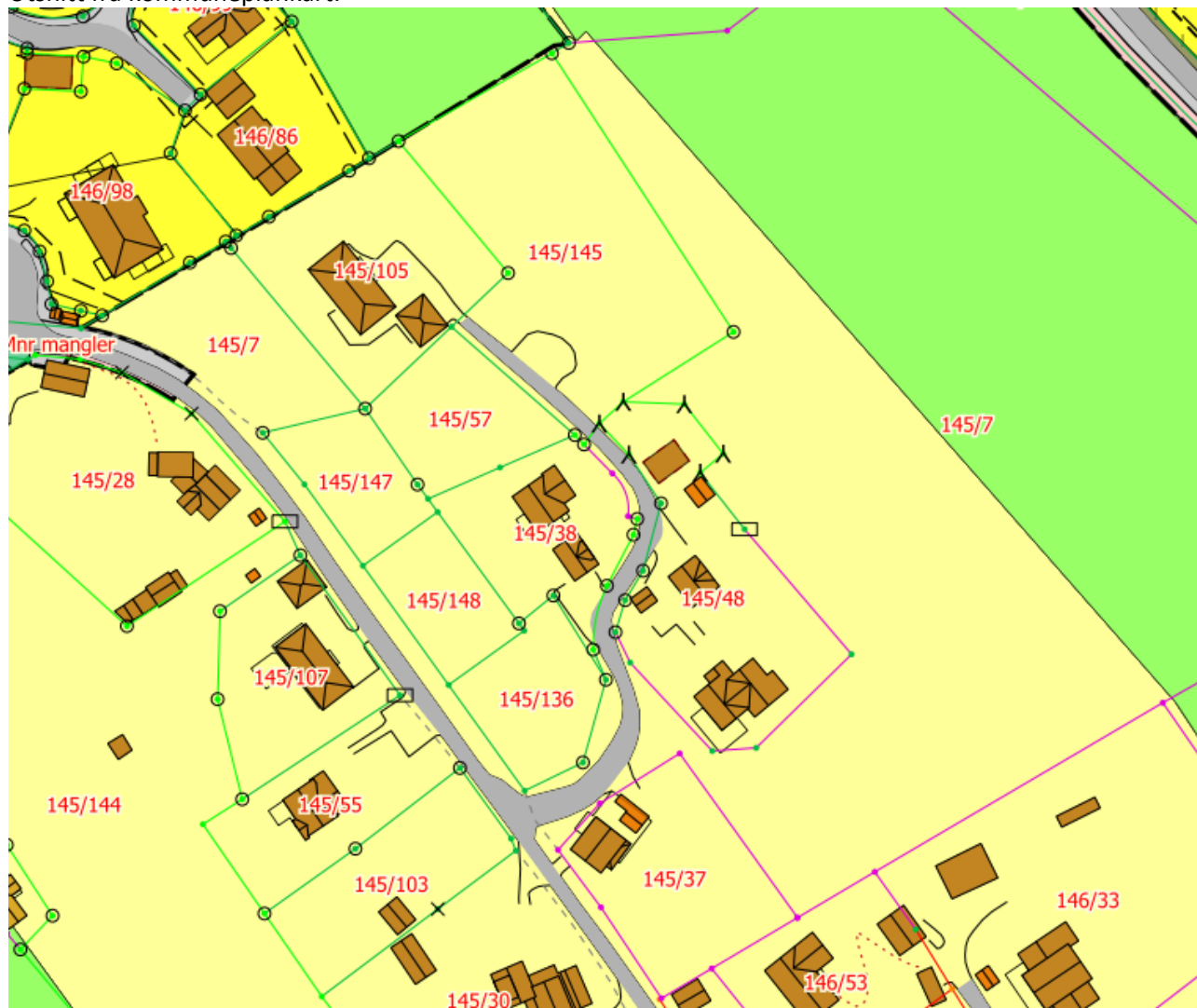
Omsyna bak reglane det er søkt om dispensasjon i frå er mellom anna å sikra at utbygging i bustadområde skjer i samsvar med gjeldande planar.

Ulemper med dispensasjon vil mellom anna vere at det ikkje vert gjennomført ein planprosess der det vert avklart kvar bustadtomter, tilkomstvegar, byggegrenser, VA-leidningar, leikeplassar, med vidare skal etablerast.

Fordelar med dispensasjon vil mellom anna vere at tiltakshavar får frådelt endå ei bustadtomt i strid med gjeldande kommuneplan.

Kommunen legg gjeldande arealdel i kommuneplanen til grunn for handsaminga, og vurderer at heile bustadområde på nordaustsida av kommunal veg, som ligg på gnr. 145, kan reknast som eit avgrensa bustadfelt.

Utsnitt frå kommuneplankart:



Dispensasjonssøknaden gjeld dermed oppretting av ein ny grunneigedom innanfor eit bustadfelt der det tidlegare er oppført 4 bustader på 4 bustadtomter. Dette er eigedomane gnr. 145 bnr. 37, 38, 48 og 105.

I tillegg er det 4 andre frådelt bustadtomter innanfor bustadområdet, som det ikkje er oppført noko bustadhus på. Dette er eigedomane gnr. 145 bnr. 57, 136, 147, 148.

I det nordlegaste hjørna er det frådelt ein litt større eigedom, som det er krav om utarbeiding av reguleringsplan for, dette er gnr. 145 bnr. 145.

Resten av arealet innanfor dette bustadområdet ligg framleis på gnr. 145 bnr. 7.

Arealet søknaden gjeld grensar til gnr. 145 bnr. 48 i søraust og ligg nordaust for gnr. 145 bnr. 37.

Kommunen legg til grunn at det berre er ein liten del av bustadfeltet som er utbygd. At berre 4 av dei 8 frådelt bustadtomtene innanfor dette bustadfeltet er utbygd kan vidare tyde på at trongen om nye uregulerte bustadtomter i området ikkje er stor.

Det er i søknaden mellom anna synt til at eit anna prosjekt i nærleiken løyser tilhøvet til trafikktryggleik og legging av nye VA-leidningar, og at ein skal kople seg til desse leidningane.

Kommunen legg til grunn at det i dispensasjonssøknaden er meint å syne til søknad om oppføring av 5 einbustader på gnr. 145 bnr. 136, jf. løyve av 20.11.2018 saknr. 299/18. Dette byggeløyvet er falle bort og trafikksikker tilkomst og legging av VA-leidningar er ikkje etablert. Dette tilhøvet er dermed ikkje løyst. Eigedomen er seinare oppdelt og omfattar no eigedomane gnr. 145 bnr. 136, 147 og 148.

Det føreligg fleire uavklarte konflikter med omsyn til plassering av veg, vass- og avlaupsleidningar. Kommunen vurderer at dette er tilhøve som bør avklarast i ein planprosess.

Kommunen har ikkje motteke informasjon, teikningar, skisser eller liknande som syner korleis ein har tenkt å nytta den nye bustadtomta. Det er dermed ikkje opplyst korleis dei ulike omsyna er tenkt ivareteke. Omsynet til offentleggjering, samråd og medverknad er ikkje ivareteke, og tilhøva må avklarast i ein planprosess.

Det er i e-post av 22.05.2023 opplyst at den eksisterande vegen har ein stigning på 18,3 % og at den nye tilkomstvegen vil få ein stigning på 16 %.

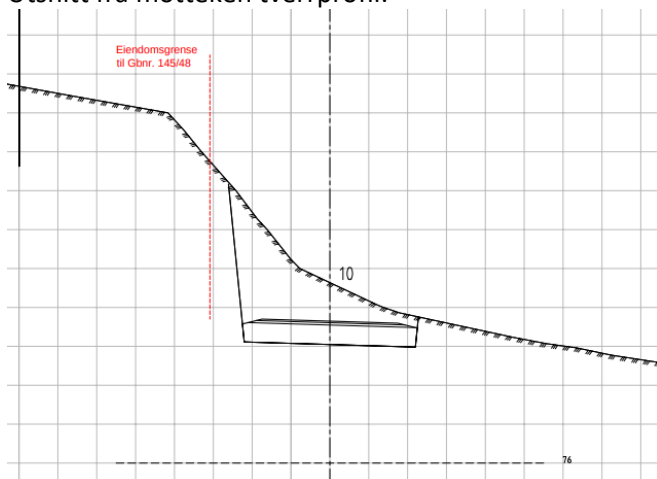
Kommunen legg til grunn at det i periodar med tidlegare utbygging ikkje var eit stort fokus på stigningstilhøve ved etablering av veg til bustader. Nye regelverk har kome med strengare krav og det er i dag til dømes fokus på at folk skal bu så lenge som mogeleg i bustadene og det har kome krav om oppføring av tilgjengelege nye bustader. For å få til dette vil det vere krav til mellom anna stigning på tilkomstveg. Korleis dette er tenkt løyst går ikkje fram av søknaden. Når eksisterande har ei stigning på 18 % og ny veg har ei planlagt stigning på 16 %, bør det undersøkjast om det er mogeleg å etablere alternativ tilkomstveg før etablering av nye bustader i feltet.

Søknad om dispensasjon omfattar plassering av ny tilkomstveg 0,0 meter frå gnr. 145 bnr. 37 og 0,24 meter frå gnr. 145 bnr. 48.

Kommunen legg til grunn at det i mange regulerte bustadområde ligg bustadtomtene tett inntil anna vegareal. Dette kan det òg vere aktuelt å tillate i delvis utbygde område dersom grunntilhøva er enkle og naboane ikkje har merknader til plasseringa.

I denne saka kan det vere utfordringar terrenghøva.

Utsnitt frå motteken tverrprofil:



Kommunen vurderer at det ikkje er teke omsyn til dei mottekne nabomerknadene med omsyn til plassering av vegen.

Dei ulike tilhøva til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge er ikkje synt korleis dei skal løysast, og tilhøva må difor avklarast i ein planprosess.

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i plan- og bygningslova vert sett vesentleg til side. Ulempene med dispensasjonen er klårt større enn fordelane.

Kommunen finn etter ei samla vurdering at det ikkje kan gjevast dispensasjon frå krav om utarbeiding av reguleringsplan, der det i nødvendig omfang skal fastsetjast reglar for arealføremål og avklarast grad av utnytting, utforming, estetiske krav, bruk av areal, bygningar og anlegg i planområdet. Planprosessen bør mellom anna omfatte plassering av bustadtomter, tilkomstveg, byggegrenser, VA-leidningar, leikeplassar, uteopphaldsareal, med vidare.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at dei ulike omsyna til veg, vatn, avlaup, nabotilhøve, helse, miljø, tryggleik og tilgjenge ikkje er løyst.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra ikkje er oppfylt for å gje dispensasjon frå plankravet i kommuneplanføresegn nr. 1.2 for oppretting av ei ny bustadtomt frå gnr. 145 bnr. 7. Søknad om dispensasjon vert difor avslått. Det vert ikkje gjeve dispensasjon til plassering av tilkomstveg 0,0 meter frå eigedomsgrensa til gnr. 145 bnr. 37 og 0,24 meter frå eigedomsgrensa til gnr. 145 bnr. 48.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland/Statsforvaltaren i Vestland.

Kommunen finn at tiltaket ikkje vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Konklusjon

Kommunen gjev ikkje dispensasjon frå plankravet i kommuneplanføresegn nr. 1.2 for oppretting av ei ny bustadtomt på 832 m² frå gnr. 145 bnr. 7.

Kommunen gjev ikkje dispensasjon til plassering av ny tilkomstveg 0,0 meter frå eigedomsgrensa til gnr. 145 bnr. 37 og 0,24 meter frå eigedomsgrensa til gnr. 145 bnr. 48.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 13-1, 6. ledd.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b. Det er høve til å be om utsett iverksetjing, jf. forvaltningslova § 42, 1. ledd. Part har rett til å sjå dokumenta i saka, jf. forvaltningslova § 27, 3. ledd, jf. §§ 18 og 19.

Dersom tiltak vert sett i verk før klagefristen er ute eller utan at det føreligg eit positivt endeleg vedtak etter handsaming av eventuell klage, er eventuell retting av tiltak tiltakshavar sitt ansvar.

Til orientering

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 23/1563.

Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

Kode	Skildring	Tal	Sum kr.
9.1.4	Dispensasjon: plankrav		17.600,-
9.1.5	Dispensasjon: avstand til nabogrense		9.600,-
	Totalt gebyr å betala		27.200,-

Art	Ansvar	Teneste	Kostnadsstad	Prosjekt	Mva/Mva.k	Debet	Kredit
16200	69000	3021					27.200,-

Tiltakshavar vil få tilsendt krav på gebyr for sakshandsaminga.

Klage

Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Med helsing

Tore Johan Erstad
einingsleiar for teknisk forvaltning og plan

Marit Nedreli
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Kari Henriksen Hopland	Åsen 74	5281	VALESTRANDSFOSSEN
Karianne Harstad	Åsen 72	5281	VALESTRANDSFOSSEN
Kurt Indrebø	Åsen 72	5281	VALESTRANDSFOSSEN
Sjur Hopland	Åsen 74	5281	VALESTRANDSFOSSEN

Mottakarar:

Arkoconsult As	Postboks 103	5291	VALESTRANDSFOSSEN
Kjell Reigstad	Reigstadflaten 10	5281	VALESTRANDSFOSSEN