

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
082/23	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	27.09.2023

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	23/1563

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

Vedlegg:

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

145/7 - Klage på vedtak

Klage

145/7 - Søknad om dispensasjon

Søknad om dispensasjon

Vedlegg C-1 Nabovarsel

Vedlegg C-2 Kvittering for nabovarsel

Vedlegg C-3 Nabo 145,37 - merknad

Vedlegg C-4 Nabo 145,37 - merknad

Vedlegg C-5 Nabo 145,48 - merknad

Vedlegg C-6 Nabo 145,48 - merknad

Vedlegg C-7 Nabovarsel (2)

Vedlegg C-8 Kvittering for nabovarsel (2)

Vedlegg C-9 Nabo 145,37 - merknad (2)

Vedlegg C-10 Nabo 145,48 - merknad (2)

Vedlegg C-11 Nabo 145,48 - merknad (2)

Vedlegg C-12 Kommentarer til merknader

Vedlegg D-1 PLAN OG PROFILTEGNING

Vedlegg E-1 TVERRPROFILER

Vedlegg E-2 TVERRPROFILER

Vedlegg E-3 TVERRPROFILER

Vedlegg E-4 TVERRPROFILER

Vedlegg E-5 TVERRPROFILER

Vedlegg E-6 TVERRPROFILER

Vedlegg E-7 TVERRPROFILER

Vedlegg E-8 TVERRPROFILER

145/7 - Søknad om dispensasjon - tilleggsinformasjon

145/7 - Tilleggsinformasjon

168622246U12 TVERRPROFILER REV.A 22.05.2023

168622246C10 PLAN OG PROFILTEGNING REV.A 22.05.2023

168622246U11 TVERRPROFILER REV.A 22.05.2023

145/7 - Kommentarer til tiltakshaver

Kommentarer fra tiltakshaver

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen sitt vedtak av 14.08.2023 saknr. 229/23 vert oppretthalde. Klage motteken 01.09.2023 vert ikkje teke til fylgje. Saka vert send til Statsforvaltaren i Vestland for vidare handsaming, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33."

Plan- og kommunalteknisk utval - 082/23

PL - behandling:

Utvalsleiaren satte fram slikt utsettingsframlegg:

Saka vert utsett for synfaring i forkant av neste møte i utvalet. Sakshandsamingsfristen vert forlenga til 15.11.2023, jf. vedtak om synfaring, jf. forskrift om byggesak § 7-3, 1. ledd.

AVRØYSTING:

Samrøystes vedteke

PL - vedtak:

Saka vert utsett for synfaring i forkant av neste møte i utvalet. Sakshandsamingsfristen vert forlenga til 15.11.2023, jf. vedtak om synfaring, jf. forskrift om byggesak § 7-3, 1. ledd.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval ikkje tek klagen til følge, skal saka sendast til Statsforvaltaren i Vestland for endeleg handsaming.

Dersom utvalet tek klagen til følge, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane, og eventuelle offentlege styresmakter med klagerett, kan klaga på.

Saksopplysningar

Eigedom: gnr. 145 bnr. 7 Nordre Reigstad.

Tiltakshavar/eigar: Kjell Reigstad og Grete Reigstad.

Innsendar/søkjar: Arkoconsult AS.

Klagar: Arkoconsult AS.

Klage motteken: 01.09.2023.

Saka gjeld

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

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

Kommunen avslo søknadene i vedtak datert 14.08.2023 saknr. 229/23.

Det er motteke klage på vedtaket i e-post av 01.09.2023 frå Arkoconsult AS.

Planstatus

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

Klage

Klagen gjeld dispensasjonsvedtaka og klagar ynskjer at kommunen gjev dispensasjon frå plankravet for oppretting av ny grunneigedom og avstand til nabogrensa for plassering av veg.

Grunngjeving for klagen er mellom anna at utarbeiding av reguleringsplan vil vere unødvendig bruk av ressursar. Tiltaket kan vurderast grundig, heilskapleg og overordna ved ei byggesakshandsaming. Ein reguleringsplan vil ha marginal effekt på området, sidan arealet alt er sett av til bustadføremål i arealdelen i kommuneplanen. Arealdisponeringa vil verte som i dag. Ein framtidig bustad skal følgje gjeldande krav i arealdelen i kommuneplanen. Arealet framstår som ei resttomt i eit etablert bustadområde, og vil vere positivt sett opp mot sentrumsføremålet. I eit område tett opp til sentrumsføremålet er det ynskjeleg med fortetting. Å krevje reguleringsplan på ei tomt som kan definerast som ei resttomt, vil vere unødvendig bruk av ressursar. Det er meir naturleg at større utbyggjarar vert pålagt krav om reguleringsplan. Det vil vere særskild kostnadskrevjande dersom ein enkeltperson vert pålagt kravet om reguleringsplan for ei enkelt tomt. Dette er ikkje særleg gunstig samfunnsøkonomisk, og det kan skape ein ubalanse elles i området ved at ei enkelt tomt vert underordna ein reguleringsplan.

Kommunen syner elles til motteken klage.

VURDERING

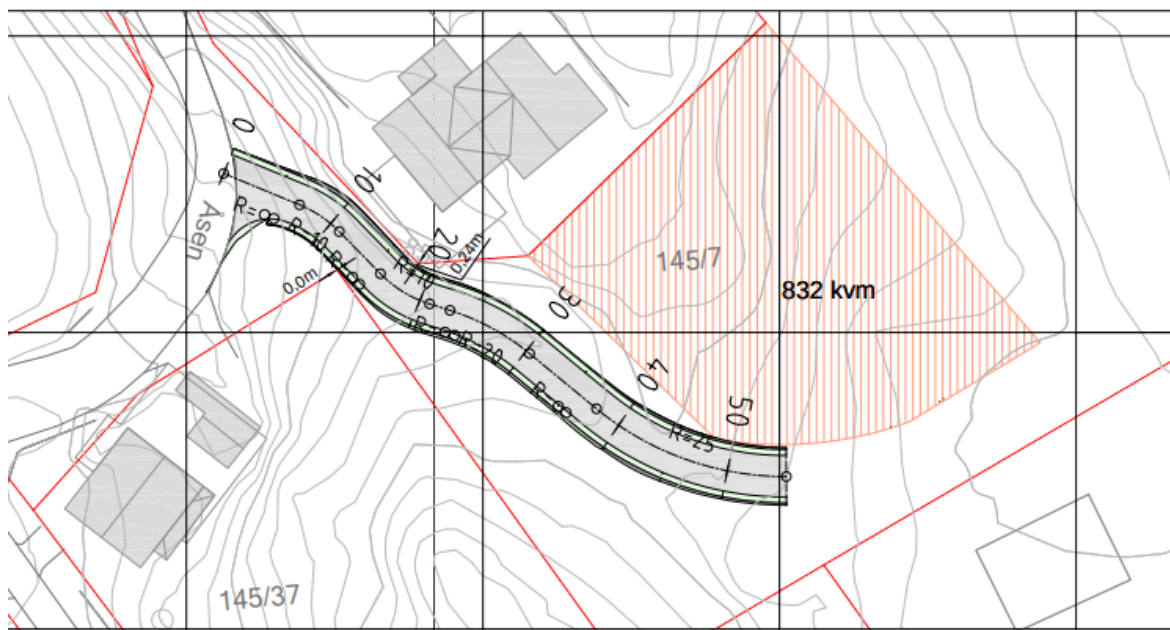
Tiltak

Kommunen legg til grunn at føremålet med dispensasjonssøknadene er å få oppretta ein ny grunneigedom frå gnr. 145 bnr. 7.

Storleiken på tomten som er søkt frådelt er på 832 m² og plasseringa har grense mot gnr. 145 bnr. 48 i nordvest.

Ny tilkomstveg er søkt plassert på gnr. 145 bnr. 7, frå eksisterande privat veg og austover, mellom eigedomane gnr. 145 bnr. 37 og gnr. 145 bnr. 48. Minsteavstand frå ny veg til naboeigedom i sør er opplyst til 0,0 meter og i nord 0,24 m.

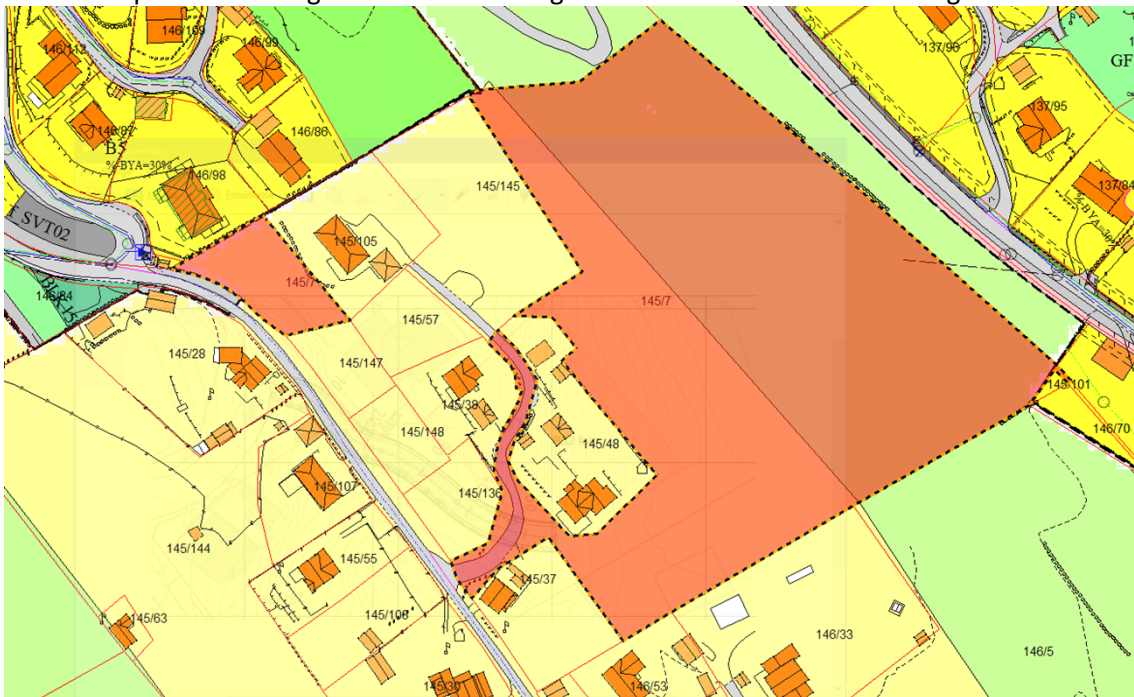
Utsnitt frå motteken situasjonsplan:



Det er i klagen mellom anna synt til at det å krevje reguleringsplan på ei tomt som kan definerast som ei resttomt, vil vere unødvendig bruk av ressursar. Det er meir naturleg at større utbyggjarar vert pålagt krav om reguleringsplan. Det vil vere særskild kostnadskrevjande dersom ein enkeltperson vert pålagt kravet om reguleringsplan for ei enkelt tomt. Dette er ikkje særleg gunstig samfunnsøkonomisk, og det kan skape ein ubalanse elles i området ved at ei enkelt tomt vert underordna ein reguleringsplan.

Kommunen syner til at gnr. 145 bnr. 7 eig meir areal i området, som vil vere naturleg å regulere samla, før det vert frådelt fleire tomter. Saka gjeld ikkje ei naturleg resttomt, men ein liten del av ein teig på vel 20 dekar.

Utsnitt frå plankart – der gnr. 145 bnr. 7 sin eigedom er framheva med raud farge:



Det raude arealet, som er 2 av teigane til gnr. 145 bnr. 7, omfattar ein liten teig på 1043,9 m² og ein stor teig på 20531,2 m².

Saka gjeld oppretting av ein eigedom på 832 m² frå ein stor teig på 20,5 dekar.

I 2019 vart det frådelt ein ny grunneigedom frå gnr. 145 bnr. 7, som fekk gnr. 145 bnr. 145, og grensar inntil den store teigen i nordaust. I samband med oppretting av denne eigedomen vart det i dispensasjonsvedtaket stilt krav om utarbeiding av reguleringsplan før utbygging på gnr. 145 bnr. 145, jf. dispensasjonsløyve av 19.09.2018 saksnr. 091/18. Denne eigedomen er på 2821,3 m². Planarbeidet har ikkje teke til.

I sør vart det i 2018 frådelt ein teig på 9,6 dekar frå gnr. 145 bnr. 7, som fekk gnr. 145 bnr. 144. Denne frådelinga vart godkjent på grunnlag av at det skulle utarbeidast ny reguleringsplan for arealet. Planarbeidet har ikkje teke til.

Kommunen legg til grunn at gnr. 145 bnr. 7 framleis eig eit større areal, som i arealdelen i kommuneplanen er avsett til bustadområde. Kommunen vurderer at det er viktig at det vert utarbeidd reguleringsplan for bustadområdet før det skjer fleire frådelingar. Det fungerer ikkje å dele i frå ei og ei tomt til seinare regulering, då dette medfører at det vert mange partar, som skal

samarbeide om utarbeiding av reguleringsplan. Det må vurderast i plansamanheng kor mange nye tomter som skal og kan etablerast i området, kvar tilkomst og leikeareal skal etablerast, og så bortetter.

Utarbeiding av reguleringsplan er ikkje unødig bruk av ressursar, men eit verktøy for å sikre god bruk av byggeområde. Tidlegare frådelingar har ikkje ført til fortetting, og denne søknaden syner ikkje korleis ein ser føre seg at ei vidare utvikling med fortetting kan sikrast.

Kommunen vurderer at regulering av enkelttomter ikkje har noko føre seg, det må utarbeidast ein heilskapleg reguleringsplan for aktuelle bustadområde, og i dette tilfellet omfattar det fleire potensielle teigar innanfor same området, som alle enten er ein del av eller tidlegare har vore ein del av gnr. 145 bnr. 7.

Det er i klagen mellom anna synt til at det i kommuneplanføresegn nr. 2.12 er opna for å gje byggjeløyve til nye tiltak utan regulering.

Kommunen legg til grunn at dette berre gjeld i dei tilfella der alle krava til veg, avkøyrsløp, vatn, avlaupsanlegg og trafiksikker tilkomst er tilfredsstillende, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1, 27-2 og 27-4, jf. kommuneplanføresegn nr. 1.4. I denne saka er det ikkje søkt om utvida bruk av eksisterande avkøyrsløp og tilkopling til kommunale vass- og avlaupsleidningar. Tomta er heller ikkje oppretta, så kommuneplanføresegn nr. 2.12 gjeld ikkje i denne saka.

Det er i klagen synt til at det er undersøkt om ny tilkomstveg kan gå over gnr. 146 bnr. 33. Heimelshavar har ikkje eit ynske om dette. Sjølv om ein reguleringsplan kan leggje til grunn at ein veg er mest hensiktsmessig over denne eigedomen, må dei privatrettsleg forholda vere på plass. Det er difor mest fornuftig at tilkomstvegen vert plassert slik det er synt i søknaden.

Kommunen legg til grunn at det ved utarbeiding av reguleringsplan vil vere nødvendig å regulere tilkomstveg til dei ulike bustadtomtene. Dersom nokon av grunneigarane ikkje vil tillate dette, kan det vere aktuelt å nytte plan- og bygningslova § 16-2 – ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan.

Det er i klagen synt til at det ikkje vert stilt generelle krav til stigningstilhøve på private tilkomstvegar fram til eigen eigedom, forutan om i dei tilfella der den private vegen møter offentleg veg. Dette er ikkje tilfellet i denne saka. Eventuelle krav om å gjere om på eksisterande vegstruktur er i tillegg kostnadskrevjande. Ein må difor ta utgangspunkt i dei tilhøva som allereie er etablert innanfor området.

Kommunen vurderer at sjølv om det tidlegare ikkje har vore krav til stigningstilhøve for privat tilkomstveg, vil det vere utfordrande ved etablering av nye tomter og bustadbygg å ikkje ta omsyn til stigningstilhøva på ein framtidig veg, i samband med dispensasjonsvurderinga. Det er ei generell målsetjing at nye bustader skal ha livsløpstandard, slik at folk skal kunne nytte bustaden i alle livsfasar. I denne samanhengen vil det fungere dårleg om tilkomstvegen til den nye bustaden medfører at ein ikkje kjem seg til og frå bustaden på ein tilfredsstillande måte. Det hjelper ikkje at tilkomsten frå parkeringsplassen ved bustaden er tilfredsstillende, dersom ein ikkje kjem seg frå kommunal veg og opp til tomta. Kommunen har difor i gjeldande kommunal vegnorm fastsett at stigning på private tilkomstvegar ikkje bør vere brattare enn 1/10. Det vert lagt til grunn at for å sikre trinnfri tilkomst frå offentleg eller køyrbar veg fram til inngangsplanet på bustaden, må vegføring, tomteform, omarbeiding av terreng og plassering av bygning samstemmast. I skrånande terreng vil kravet til tilkomst vere avgjerande for tomteinndeling og plassering av bustader.

Det er i klagen mellom anna synt til at vilkåra for å gje dispensasjon er oppfylt, og at det difor bør gjevast dispensasjon frå plankravet og avstandskravet.

Kommunen legg til grunn at sjølv om konklusjonen i ei dispensasjonsvurdering er at krava til å gje dispensasjon er oppfylt, så er det ingen automatikk i å gje dispensasjon. Kommunen skal i tillegg vurderer konkret i kvar enkelt sak om det skal gjevast dispensasjon, jf. "kan" vurderinga i plan- og bygningslova § 19-2, 1. ledd, 1. punktum.

Kommunen vurderer at historikken i samband med tidlegare frådelingar av tomter frå gnr. 145 bnr. 7 syner at det er ei dårleg løysing å tillate enkeltfrådelingar, utan at det først vert utarbeidd ein reguleringsplan. Det syner seg at det fungerer dårleg å tillate frådeling før reguleringsplan er utarbeidd, mellom anna fordi at det i sakene der det er krav om regulering, har planarbeidet framleis ikkje teke til. At det tidlegare har vorte gjeve dispensasjon til oppretting av nye tomter, er heller ikkje avgjerande for kommunen sin konklusjon i denne saka. Sjølv om kommunen har gjeve dispensasjon i fleire saker, medfører ikkje dette ein automatikk i at det skal gjevast dispensasjon i alle framtidige søknader. Kommunen har mellom anna høve til å stramme inn ein praksis med å gje dispensasjon, dersom det syner seg at dette ikkje fungerer.

Konklusjon

Kommunen vurderer at det ikkje har kome nye moment i klagen, som fører til at tidlegare vurdering og vedtak skal endrast.

Kommunedirektøren rår til at klage motteken 01.09.2023 ikkje vert teke til følgje, og at kommunen sitt vedtak av 14.08.2023 saknr. 229/23 vert oppretthalde.

Saka vert send til Statsforvaltaren i Vestland for avgjerd, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33.