

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
024/19	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	06.03.2019
034/19	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	10.04.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	19/35

79/21 - Bysheim - Søknad om dispensasjon - klage

Vedlegg:

79/21 søknad om dispensasjon og situasjonsplan

79/21 - Bysheimkleivane - Klage på vedtak

Klage 31.1.19

Vedlegg 1

79/21 Bysheim - Søknad om dispensasjon til oppretting av ny bustadtomt - vedtak

79-21 plan 1-1000

79-21 plan 1-5000

79-21 ortofoto 1-1000

79-21 ortofoto 1-5000

Reguleringsføresegn Bysheimkleivane

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Helge Rød AS får ikkje medhald i klage motteke 31.01.2019, vedtak av 23.01.2019 saknr. 023/19 vert oppretthalde, og klagen vert send til Fylkesmannen i Vestland for handsaming, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33."

Grunngjeving

Det har ikkje kome nye moment i klagen som fører til at kommunen sitt vedtak av 23.01.2019 saknr. 023/19 skal endrast.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 024/19

PL - behandling:

Torunn Åsheim, AP, gjorde slikt framlegg: "Saka vert utsett for synfaring."

AVRØYSTING -utsetjing

Utsetjingsframlegget vart samrøystes vedteke.

PL - vedtak:

"Saka vert utsett for synfaring."

Plan- og kommunalteknisk utval - 034/19

PL - behandling:

Det vart halde synfaring for utvalet før handsaminga av saka.

Ragnar J. Tyssebotn, FRP, gjorde på vegner av FRP og H slikt framlegg: "Helge Rød AS får medhald i klage motteke 31.01.2019, og vedtak av 23.01.2019 saknr. 023/19 vert gjort om. Det vert gjeve løyve som omsøkt. Grunngeving: Tiltaket er inne i ein eksisterande reguleringsplan, og gjeld frådeling av eit stykke av eit fellesareal. Alle naboar har samtykka til frådelinga. § 4 i reguleringsføresegnene seier at "Fellesområde er felles for alle bustadene." Når då alle har samtykka til tiltaket, kan me ikkje sjå at tiltaket bryt med føreseigna i planen sidan dette er felles samtykke. Spørsmålet er då om ein får for lite fellesareal til at dette er tilstrekkeleg til for å ha eit attraktivt bustadområde? Resterande område vert vurdert som tilstrekkeleg. Fordelane med å gje dispensasjon er større enn ulempene vurdert ut frå intensjonen med lova, forskrifter og reguleringsplan. Saka er og vurdert etter pbl. § 12-14 andre ledd.

Det vart halde pause i drøftingane frå kl. 14. 50 - kl. 14.55 med gruppemøte for AP og for AP og KRF.

Det vart etter drøftingar semje om gjera framlegget frå FRP og H om til eit fellesframlegg frå alle partia i utvalet.

AVRØYSTING

Alternativ avrøysting

Rådmannen sitt framlegg	-	0 røyster
Fellesframlegget (2H,2AP,1FRP,2KRF)	-	samrøystes vedteke

PL - vedtak:

"Helge Rød AS får medhald i klage motteke 31.01.2019, og vedtak av 23.01.2019 saknr. 023/19 vert gjort om. Det vert gjeve løyve som omsøkt.

Grunngeving: Tiltaket er inne i ein eksisterande reguleringsplan, og gjeld frådeling av eit stykke av eit fellesareal. Alle naboar har samtykka til frådelinga. § 4 i reguleringsføresegnene seier at "Fellesområde er felles for alle bustadene." Når då alle har samtykka til tiltaket, kan me ikkje sjå at tiltaket bryt med føreseigna i planen sidan dette er felles samtykke. Spørsmålet er då om ein får for lite fellesareal til at dette er tilstrekkeleg til for å ha eit attraktivt bustadområde? Resterande område vert vurdert som tilstrekkeleg. Fordelane med å gje dispensasjon er større enn ulempene vurdert ut frå intensjonen med lova, forskrifter og reguleringsplan. Saka er og vurdert etter pbl. § 12-14 andre ledd."

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

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

Dersom utvalet tek klagen til følge, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til regionale mynde som skal ha vedtaket til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: gnr. 79, bnr. 21, Bysheim.

Tiltakshavar/eigar: Helge Rød AS.

Klagar: Helge Rød AS.

Klage motteke: 31.01.2019.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan for oppretting av ny grunneigedom frå gnr. 79, bnr. 21, Bysheim.

Kommunen handsama saka 23.01.2019 saknr. 023/19 og gjorde fylgjande vedtak:

"Kommunen gjev ikkje dispensasjon frå reguleringsplan Bysheimkleivane bustadområde planID 504_57 til oppretting av ny grunneigedom til bustadføre mål frå gnr. 79, bnr. 21 i fellesområde felles friområde, jf. §§ 12-4 og 12-5, 2. ledd, nr. 3., jf. plan- og bygningslova § 19-2."

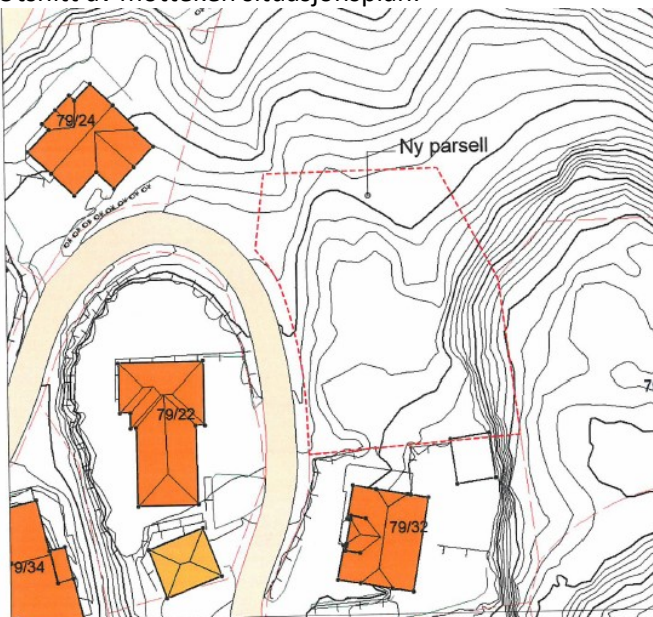
Det er motteke klage på vedtaket av Helge Rød AS den 31.01.2019.

Planstatus

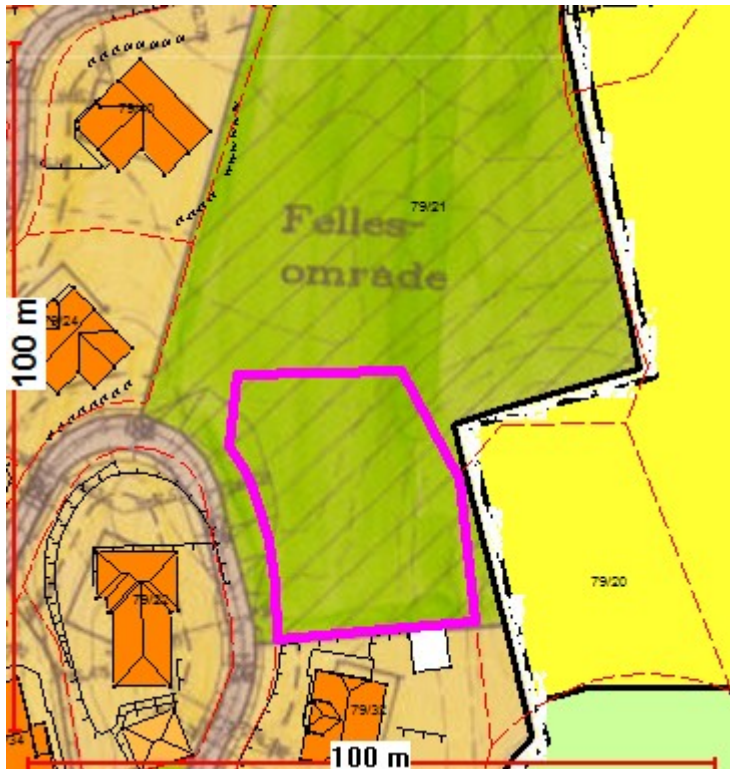
Eigdommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Bysheimkleivane bustadområde planID 504_57 er definert som felles friområde.

Kart

Utsnitt av motteken situasjonsplan:



Utsnitt av reguleringsplan:



Klage

Det er i klagen mellom anna synt til at gjeldande reguleringsplan er frå 1992. Ny reguleringsprosess vil vere omfattande. Alle naboeigedomane har samtykka til frådelinga. Arealet har ikkje vore nytta til fellesareal. Bustadfeltet har opparbeida leikeplass og fellesareal med sitjebenkar. Det er vanskeleg å finne tilgjengelege bustadtomter i Bysheim/Litland området. Det er ein klår fordel om ny bustadtomt kan etablerast i eit eksisterande bustadområde. Det er òg gunstig at eksisterande kommunalteknisk anlegg kan nyttast til avlaup og at parsellen kan nytta allereie opparbeidd veg. Ulemper med å ikkje godkjenne dispensasjonen vil vere eit omfattande arbeid med reguleringsendring av området som vil leggje beslag på store kommunale ressursar.

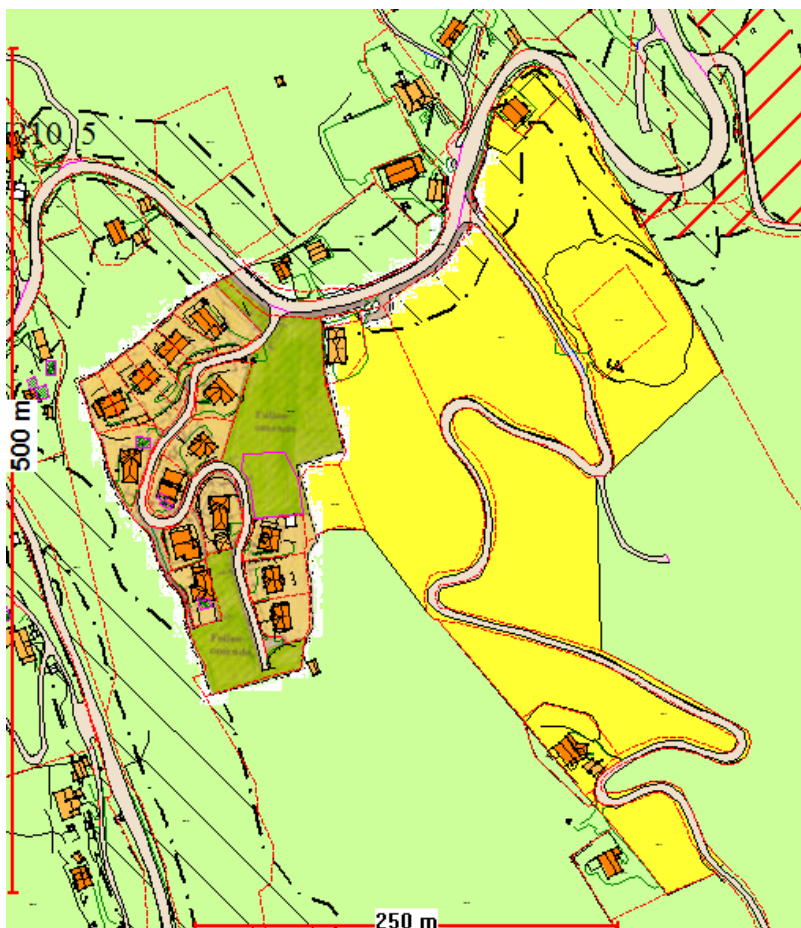
Kommunen syner elles til motteken klage.

Vurdering

Det er i klagen mellom anna synt til at det er vanskeleg å finne ledige bustadtomter i Bysheim/Litland området.

Rådmannen legg til grunn at aust for reguleringsplan Bysheimkleivane bustadområde er det i arealdelen i kommuneplanen avsett eit nytt byggeområde for bustad.

Utsnitt frå kommuneplan:



Kommunen har dermed lagt til rette for at det skal kome fleire bustadtomter i området, jf. gjeldande arealdel i kommuneplanen. Det er krav om utarbeiding av reguleringsplan før utbygging, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.2, og planarbeidet har ikkje teke til, så området er ikkje klart for utbygging endå. Informasjonen var kjent på vedtakstidspunktet, og momentet har ikkje innverknad på vurderinga.

Det er i klagen mellom anna synt til at ei reguleringsendring av gjeldande plan vil vere ein omfattande prosess, som mellom anna vil leggje beslag på kommunale, statlege og offentlege ressursar.

Detaljregulering vert nytta for å fylgje opp arealdelen i kommuneplanen og eventuelt etter krav fastsett i vedteken områdeplan. Detaljregulering kan skje som utfylling eller endring av vedteken reguleringsplan. Private og tiltakshavarar har rett til å fremje framlegg til detaljregulering, herunder utfyllande regulering, for konkrete bygge- og anleggstiltak og arealendringar, og til å få kommunal handsaming av og standpunkt til reguleringsspørsmålet som vert teke opp i det private framlegget.

Rådmannen legg til grunn at avvik frå arealplaner reiser særlege spørsmål. Dei ulike planane er utarbeidd etter ein omfattande avgjerdsprosess og er vedteke av heradsstyret. Planane omhandlar konkrete tilhøve, og det skal ikkje vere ei kurant sak å fråvike gjeldande plan.

Dispensasjonar må heller ikkje undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut frå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen, er det viktig at endringar i planar ikkje skjer ved dispensasjonar, men vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar.

Utviklinga dei siste åra er å gjere det enklare å gjere mindre endringar av gjeldande reguleringsplanar, for å redusere omfanget og bruken av dispensasjonssøknader. Rådmannen kan difor ikkje sjå at ein reguleringsprosess i dette tilfellet vil vere omfattande.

Det er i klagen mellom anna synt til at planen er i frå 1992.

Rådmannen vurderer at alderen på planen ikkje har noko å seie for vurderinga, sidan tilhøvet ikkje gjeld reguleringsreglar som hindrar eller motverkar utvikling/utbygging av attståande tomter.

Rådmannen vurderer at arealet som er søkt frådelt ikkje er regulert til byggeområde. Regulert fellesområde felles friområde skal vera felles for alle bustader innanfor planområdet. Krav til veg og avkøyrsløp vert endra ved auka tal bustadeiningar, og det er viktig at endringar av plan skjer i ein open og føreseieleg prosess der alle rørte interesser og styresmakter får høve til å medverke. Det vil vidare vere krav om dispensasjon frå gjeldande arealføremål før det kan gjevast løyve til bygging på eigedomen. For ein dispensasjon endrar ikkje planen, men gjev løyve til å fråvike planen for det aktuelle tilfellet dispensasjonssøknaden gjeld. For å gje dispensasjon er det krav om grunngjeven dispensasjonssøknad, og kommunen kan ikkje gje dispensasjon til meir enn det er søkt om dispensasjon til.

Det er i klagen mellom anna synt til at alle bustadene i Bysheimkleivane bustadområde har samtykka positivt til tiltaket.

Rådmannen vurderer at det ikkje kan leggjast avgjerande vekt på at naboane ikkje har kome med nabomerknader til dispensasjonssøknaden eller på nabovarslingsskjema har kryssa av for at dei samtykker til tiltaket. Fellesområda er felles for alle bustadene, og ei privatisering av delar av fellesområdet er i strid med reguleringsføresegn § 4, bokstav a. Det er ikkje opplyst i dispensasjonssøknaden eller nabovarslingsskjema at kvar enkelt seier i frå seg delar av retten etter reguleringsføresegn § 4, bokstav a. Rådmannen vurderer at krava til informert samtykke ikkje er oppfylt. Det vil vere krav om at kvar enkel bustadtomt må seie i frå seg retten til delar av fellesområdet før delar av fellesområdet kan privatiserast, jf. reguleringsføresegn § 4, bokstav a, jf. plan- og bygningslova § 21-6.

Det er i klagen mellom anna synt til at det vil vere ein fordel å etablere ei ny bustadtomt i eit eksisterande bustadområde, der eksisterande kommunalteknisk anlegg kan nyttast.

Rådmannen vurderer at det vil vere fordelar med å etablere fleire bustadtomter inntil eksisterande bustadområde, mellom anna bruk av kommunaltekniske anlegg. Rådmannen vurderer likevel at det må leggjast mest vekt på plankravet og takast omsyn til offentleg medverknad og samråd i planprosessen. Tilhøvet til offentleg vegstyresmakt er ikkje avklart og byggegrenser langs offentleg veg i veglova § 29 vil gjelde for den omsøkte tomta dersom ho vert oppretta.

Det er i klagen mellom anna synt til at arealet ikkje er nytta som fellesareal, og at det er oppretta leikeplass og fellesareal med sitjebenkar.

Rådmannen vurderer det som positivt og nødvendig at det er opparbeidd leikeplass og fellesareal i bustadområdet, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.3. Det er ikkje opplyst i søknaden korleis krava i kommuneplanføresegn punkt 2.5 er tilfredsstilt. Rådmannen legg til grunn at regulerte fellesområde skal nyttast til både leikeareal og uteopphaldsareal for alle aldersgrupper. Det er dessutan viktig at det finst eigna fellesområde som kan nyttast til ulike aktivitetar utan at arealet er planert og grusa.

Rådmannen kan ikkje sjå at det har kome nye moment i klagen som fører til at tidlegare vedtak i saka skal endrast.

Konklusjon

Rådmannen rår til at klagar ikkje får medhald, vedtak av 23.01.2019 saknr. 023/19 vert oppretthalde og saka vert send til Fylkesmannen i Vestland for handsaming.