



Arkivsaknr: 2024/6782-10
Sakshandsamar: Lene Helgesen
Avdeling:

SAKSFRAMLEGG

Klage på avslag om dispensasjon frå reguleringsplan - Gbnr 445/487 og 445/448

Utvalssak	Utval	Møtedato
	Utval for areal, plan og miljø	

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen i frå tiltakshavar i sak 2024/6782, datert 17.10.2024, vert ikkje teke til følgje.

Avslaget som vert ståande lyd slik:

«Søknad om dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan for Langhøyane vedkommande krav til frittliggande einebustad for oppføring av tomannsbustad på gbnr. 445/487 og 445/448 vert avslått. Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

SAKSUTGREIING

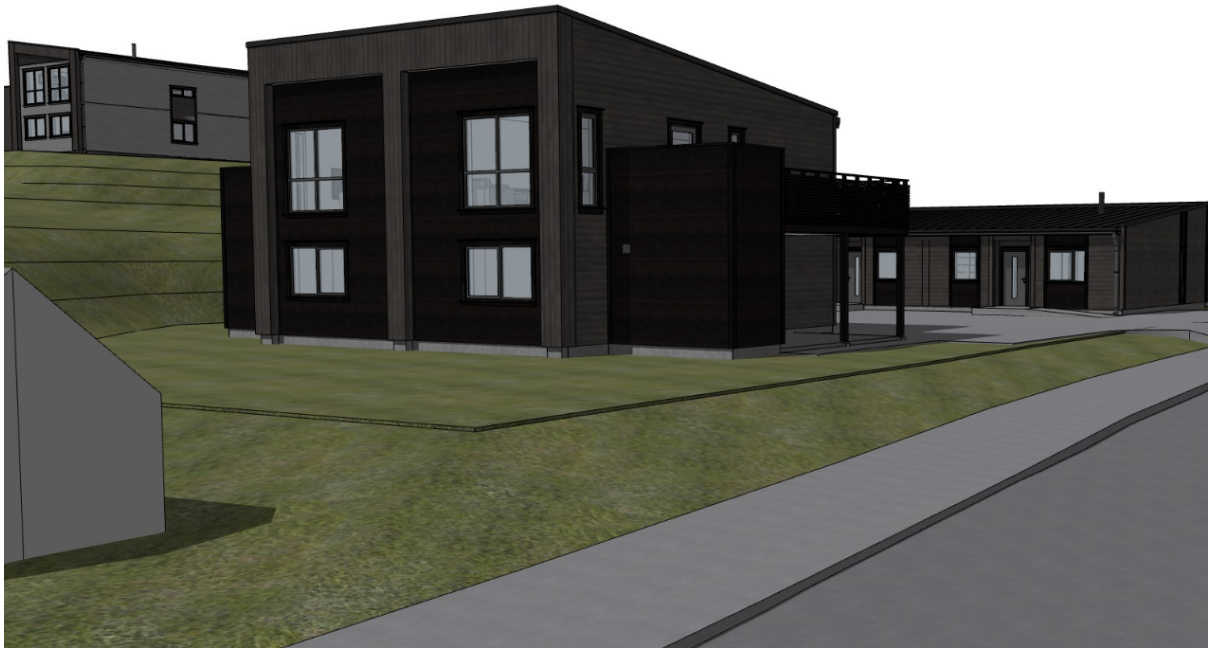
Administrativt saknr. 2024/6782

Tiltak: Tomannsbustad
Søknadstype: Dispensasjon
Eigedom: Gbnr. 445/487 og 445/448
Adresse:
Tiltakshavar/eigar: STEVNEBØ BYGGEVARE AS
Klagar: Hammar-kameratane AS

Vurderingstema for APM

APM må vurderer om dei vil gje dispensasjon frå reguleringsplanen som seier at det i bustadområdet ska byggast einebustadar, for oppføring av tomannsbustadar.

Kart og bilde over området:





Klagerett og klagefrist

Part i saka har klagerett. Vedtak i sak 2024/6782 er sendt ut den 27.09.2024. Klagen er mottatt den 17.10.2024 og er mottatt innan fristen.

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Vidare sakshandsaming

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato.

Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for 12602017000300 er definert som bustadområde.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan vedkomande planføre mål bustad underformål frittliggande einebustad.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Begrunnelse:

Tiltakshavar ynskjer å nytte eigedomar; 445/487 og 488 til tomannsbustadar istadenfor einebustader, iht. teikningar og situasjonsplanar.

Dette krev såleis dispensasjon frå arealføremål; frittliggjande småhus.

Stevnebø Byggevare AS er tiltakshavar og bustadane er tenkt solgt nøkkelferdige.

Det er pdd. stort behov for nye bustader.

Med høge renter og prisar generelt, er behovet størst for nye rimelegare einingar akkurat no.

Fortetting av tettstadsområder er eit overordna mål, med anna av miljøomsyn og for å hindre nedbygging av natur.

Reguleringsplanen for Langhøyane er av nyare dato.

Me meiner likevell att desse to tomtane eignar seg betre til tomannsbustader enn einebustader.

Eigedomane grenser inn mot område f_BK06 med arealføremål for konsentrerte småhus.

Såleis vil det og estetisk sjå naturleg og fint ut, som ein forlenging av dette området.

På grunn av låg sluttkostnad, vil ein her treffe både ny etablerarar, eldre og einslige, både i storleik og pris.

Byggjer ein einebustader, vil ein ekskludere ein del av dei nemnte gruppene, som kanskje har høgst behov akkurat no.

For å understreke att desse eigedomane eignar seg til fortetting;

Utnyttingsgrad for eigedomane (frittliggjande småhus) er satt til 25% BYA.

Sjølv om det er krav om 4 parkeringsplassar per eigedom ved tomannsbustader, er me likevell innanfor utnyttingsgrad og uteopphaldsareal:

445/488: 24,86% BYA (inkludert 4 parkeringsplassar)

445/487: 24,89% BYA (inkludert 4 parkeringsplassar i tillegg til innteikna garasje)

Det ligg ved uttale frå Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning, ein har tatt omsyn til innspela dei har kome med.

Når det gjeld vatn og avlaup ligg det føre uttale frå Samferdsle, veg- vatn og avlaup om att ein auke er uproblematisk.

Ut frå ovannemnde kan me ikkje sjå at ein dispensasjon frå arealføremålet vil medføre ulemper.

Klagegrunnar

Klagen er grunngitt med at faren for presedens er overdriven, at teknisk infrastruktur vil avgrense dispensasjonar automatisk, og at tiltaket er i tråd med gjeldande reguleringsføresegner

Det vert vist til klagen i sin heilskap som følgjer vedlagt.

VURDERING

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

«Generelt om dispensasjon

Det er to vilkår som begge må vere oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føreseigna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

I tillegg kan ikkje kommunen gi dispensasjon dersom omsyna bak lovas formålsregel eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentleg tilsidesett.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

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

Omsynet til ei reguleringsplan er å sikre god og føreseieleg utvikling av eit område. Infrastruktur sikrer god og lik utvikling ut i frå området sitt potensial. Vidare sikrer ei reguleringsplan føreseielegheit ut over eit større areal, og kva ein kan forvente av auka bruk og fortetting av eit område.

Vår vurdering

Det er søkt om dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan innafor eit felt som framleis ikkje er bebygga. Det går fram av søknad at ein ynskjer å etablere tomannsbustad på tomter som i gjeldande plan er sett av til einebustad.

Administrasjonen har i sitt vedtak særlig lagt vekt på to moment, teknisk infrastruktur og presedensverknad. Når det gjeld teknisk infrastruktur vil dette kunne føre til ei betydeleg auke for vegsystemen og vatn- og avlaupsanlegg i området. Vi ser at det er gitt positiv uttale i frå teknisk drift for desse to eigedomane, men slik vi kan sjå gjeld denne vurderinga kun for to eigedomar og ikkje feltet som heile. Og her er vi over på moment nummer to, presedensverknad. Delfeltet er primært ubebygga, og slik det kan sjå ut er det mange tomter med tilsvarende storleik som de omsøkte. Ved å gi dispensasjon i et området som ikkje enda er utbygga er det fare for presedensverknad og at planen slik sett vert tilsidesatt. Dette kan føre til fortetting av eit område som ikkje er vurdert planmessig for dette.

Vår vurdering er at dette må skje gjennom ei endring av plan.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå reguleringsplan vedkomande krav til einebustad ikkje er oppfylt.»

Konklusjon

I klagevurderinga meiner vi også at saken bør handsamast som ein endring av reguleringsplan. Om endringa kan handsamast som ein mindre endring, må vurderast opp i mot om «*endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder*», jf. plan- og bygningslova § 12-14 annet ledd. Ein slik vurdering kan vi ikkje sjå er gjort i søknaden om dispensasjon. Det vil etter vår meining være feil og lite forutsigbart å gi dispensasjon i dette høve.

Det er kommunedirektøren si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagane skal takast til følgje og vedtaket gjerast om.

På denne bakgrunn rår kommunedirektøren til at klagen ikkje vert tatt til følgje.

GENERELL INFORMASJON

- Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
- Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
- Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
- Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
- Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
- Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
- Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
- Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
- Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
- Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
- Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Vedlegg

- 1 D2.pdf
- 2 B1-2.pdf

- 3 D3.pdf
- 4 D4.pdf
- 5 D5.pdf
- 6 D6.pdf
- 7 D7.pdf
- 8 E1-3.pdf
- 9 E4-8.pdf
- 10 E9.jpg
- 11 E10.jpg
- 12 Avslag på dispensasjon for etablering av tomannsbustad på gbnr 445/487 og 445/448
- 13 Klage på avslag.pdf