



Saksframlegg

Søknad om dispensasjon fra plankravet - Firemannsbolig - GB 73/134 - Kleplandsveien 12

Utv.saknr	Utvalg	Møtedato
76/18	Plan- og miljøutvalget	21.03.2018

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon fra plankravet, mottatt i kommunen 20.12.2017 påfølgende vilkår:

- Avtale om anleggsbidrag må være inngått og beløpet innbetalt før det gis igangsettingstillatelse.
- GB 73/145 må sammenføres med GB 73/134 før det gis igangsettingstillatelse.

Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og utsnitt av situasjonskart.

Saksprotokoll i Plan- og miljøutvalget - 21.03.2018

Behandling:

Til behandling forelå rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon fra plankravet, mottatt i kommunen 20.12.2017 påfølgende vilkår:

- Avtale om anleggsbidrag må være inngått og beløpet innbetalt før det gis igangsettingstillatelse.
- GB 73/145 må sammenføres med GB 73/134 før det gis igangsettingstillatelse.

Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og utsnitt av situasjonskart.

Votering:

Det ble votert i følgende rekkefølge:
Rådmannens forslag

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Plan- og miljøutvalget fattet enstemmig vedtak.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon fra plankravet, mottatt i kommunen 20.12.2017 påfølgende vilkår:

- Avtale om anleggsbidrag må være inngått og beløpet innbetalt før det gis igangsettingstillatelse.
- GB 73/145 må sammenføres med GB 73/134 før det gis igangsettingstillatelse.

Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og utsnitt av situasjonskart.

Saksutredning:

Søknadens dispensasjonsforhold:

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra kommunedelplanens plankrav.

Søknaden:

Det søkes om riving av eksisterende bolig og garasje, samt oppføring av ny bolig med 4 leiligheter og to garasjer som viser 4 plasser og 4 utvendige boder, på GB 73/134. Søknad er mottatt i kommunen 20.12.2017. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og utsnitt av kart.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen ligger innenfor område avsatt til byggeområde B13 for boliger i kommunedelplanen for Tangvall. Planen er vedtatt 26.05.16.

Relevante bestemmelser i saken:

1.1. Plankrav (pbl § 11-9, nr. 1)

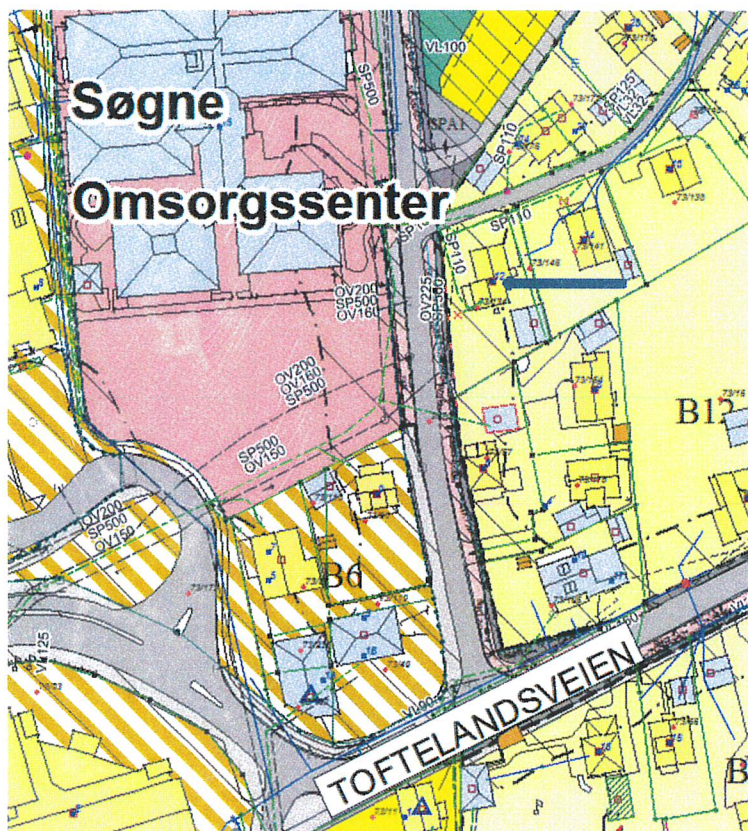
For områder avsatt til bebyggelse og anlegg og samferdselsanlegg er det krav om detaljreguleringsplan før opprettelse av ny boenhet og for tiltak nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1, første ledd, bokstav a, d, g, k, l og m kan iverksettes.

1.5. Rekkefølgekrav (pbl § 11-9, nr. 4)

- a. Før det kan gis byggetillatelse til nye boliger innenfor B7 - B14 eller nye bygg innenfor BKB2 – BKB6 eller BOP2, skal gang- og sykkelvei langs Toftelandsveien med kobling til turvei langs Søgneelva være etablert.
- b. Før det kan gis byggetillatelse til boliger i område B1 – B3, skal ny rundkjøring på E39 og vei til Tangvallveien være regulert. Rundkjøringen kan først etableres når ny trasé for E39 er anlagt.
- c. Før det kan gis byggetillatelse til nye boliger i område B1 – B14 og ny bebyggelse i BOP1, BS1 – BS3 og BKB1 – BKB6, skal rundkjøring i krysset mellom Tangvallveien og Hølleveien være etablert i tråd med godkjent reguleringsplan.
- d. Før det kan gis byggetillatelse til ny bebyggelse i områdene satt av til sentrumsformål skal offentlige uteoppholdsareal, avgrenset i vedlegg 1, være opparbeidet.
- e. Før det kan gis byggetillatelse til nye boenheter innenfor B1 - B14 og byggetillatelse til ny bebyggelse innenfor BOP1, BS1 – BS3 og BKB1 – BKB6, skal turveien langs Søgneelva være etablert, og friområde langs elva være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan.
- f. Før det kan gis byggetillatelse må områdestabilitet avklares og sikres ivaretatt.

2.1.1. Utnyttingsgrad (pbl § 11-9, nr. 5)

For områder som planlegges med boliger, er det et minstekrav til 4 boenheter per dekar. For områder hvor det beslaglegges jordbruksjord er det et minstekrav til 6 boenheter per dekar.



Uttalelser fra annen myndighet:

Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder har følgende kommentar:

«Eiendommen ligger innfor byggeområde B13 for boliger. Det er knyttet en rekke bestemmelser, herunder rekkefølgebestemmelser til utbygging innenfor aktuelle byggeområder. Slik sett bør utbygging bare skje i samsvar med godkjent plan. Et dispensasjonsvedtak i dette tilfellet kan lett skape en uheldig presedens og dermed undergrave kommunedelplanen som styringsdokument.

Da søknaden i hovedsak angår lokale plan- og miljøhensyn vi normalt ikke uttaler oss om, vil vi ikke frarå dispensasjon.»

Vest-Agder fylkeskommune: har ikke kommet med uttalelse innen fristen.

Det vises til uttalelsen i sin helhet.

Uttalelse fra planavdelingen:

Eiendommen ligger innenfor felt B13 i kommunedelplanen og grenser til Kleplandsveien i vest. Kommunedelplanen ble vedtatt i 2016 og det ble lagt inn et plankrav som er knyttet til nye boenheter i de eksisterende boligområdene øst på Tangvall. I tillegg er det satt et tetthetskrav på fire boenheter per dekar, for å sikre en framtidig høyere utnyttelse av områdene.

Planavdelingen vurderer generelt at det er viktig at plankravet fastholdes for at dette ikke uthules og for å sikre at en oppnår den økte utnyttelsen og kvaliteten som ønsket for området. Konkret til eiendommen GB 73/134, så ligger denne i begynnelsen av felt B13 og foreslåtte utnyttelse vil etter vår vurdering i liten grad vanskeliggjøre et framtidig planarbeid for hele feltet.

Relevante punkter i ansvarlig søkers redegjørelse, med administrasjonens påfølgende kommentar:

Tomten er av den karakter at den egner seg til fortetning, da den ligger nært sentrumsfunksjoner og buss. De nye boligene er godt tilpasset eiendommen og omkringliggende boliger. Boligen blir oppført innenfor byggelinjer og stort sett der eksisterende bolig er oppført. Eksisterende avkjørsel vil bli benyttet. Planlagt bebyggelse vil kople seg på eksisterende vann og avløp.

Administrasjonen kan si seg enig i denne vurderingen.

Det omsøkte tiltaket er i sin helhet innenfor reguleringsbestemmelsene ang. utnyttelsesgrad, møne høyde, parkeringsareal.

Tiltaket er ikke til hinder for allmenheten eller har innvirkning på biologisk mangfold.

Tomten er totalt på 968 m² og tiltaket oppfyller således kommunedelplanens krav om 4 boenheter pr. dekar.

Vi kan ikke se at ved en detaljregulering av eiendommen vil få avklart forhold utover det en vil kunne oppnå gjennom en dispensasjonsbehandling. For øvrig er ingen omkringliggende eiendommer interessert i en ny regulering av eiendommene sine.

Planavdelingen har sagt at dersom det skal reguleres må hele Felt B13 tas med. Da det har vist seg vanskelig å få med naboene på en regulering, er det naturlig å søke dispensasjon fra plankravet.

Det vises til søknaden i sin helhet.

Administrasjonens samlede vurdering:

Det søkes om riving av eksisterende enebolig og garasje, oppføring av ny firemannsbolig samt to garasjer med boder på tomten.

I gjeldende kommunedelplan er eiendommen avsatt til eksisterende byggeområde for bolig, og i bestemmelsene er det sagt at det skal utarbeides detaljreguleringsplan før det gis tillatelse til tiltak av denne art. Det er også sagt at områder som planlegges for boliger er det et minstekrav om minst 4 boenheter pr. dekar.

Gjeldende kommunedelplan er vedtatt i 2016, og er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Kommunedelplanen fastsetter fremtidig arealbruk for området, og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6. Tiltak må ikke være i strid med planens arealformål og bestemmelser.

Gjeldende lovtekst i plan- og bygningsloven

§ 19-2. Dispensasjonsvedtaket

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Bestemmelsen inneholder 2 kumulative vilkår, og begge må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis.

Hensynet bak kommunedelplanen er at området skal benyttes - slik bruken er i dag: til byggeområde for bolig. Samtidig er det lagt inn krav om at det skal utarbeides detaljreguleringsplan før tiltak som for eksempel etablering av ny bolig gjennomføres. En plan skal ivareta konsekvenser for barn og unge, helse, miljø og sikkerhet, samt tilgjengelighet, for å nevne noe. Barn og unges interesser anses ikke å endres vesentlig som følge av tiltaket, på grunn av at det er snakk om å erstatte en eldre bolig med en ny. Administrasjonen vurderer derfor heller ikke tiltaket til å ha uheldig innvirkning på helse og miljø. Når det gjelder tilgjengelighet, anses dette å bli forbedret som følge av tiltaket, da to av boenhetene utformes som tilgjengelig boenhet med mulighet for alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.

Tomten og området rundt fremstår som svært privatisert, og allmennhetens interesser synes ikke å bli svekket som følge av tiltaket.

Kommunedelplanen inneholder en del rekkefølgekrav, men kommunestyret vedtok i sak 87/16 den 24.11.2016: Tangvall - Utbyggingsavtale infrastrukturtiltak. Dette betyr at ved inngåelse av utbyggingsavtale, vil kommunen påta seg ansvaret for å gjennomføre rekkefølgekravet.

Planavdelingen har vurdert søknaden og sagt at siden omsøkte eiendom ligger helt i utkanten av felt B13, vil en dispensasjon ikke være til hinder for en eventuell framtidig regulering.

Administrasjonen konkluderer med at hvis det blir gitt dispensasjon for riving av eksisterende enebolig og garasje, og oppføring av ny firemannsbolig og to garasjer med bod, vil hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke bli vesentlig tilsidesatt. Vilkåret etter plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd første punktum er derfor oppfylt.

For tiltaket må det, i henhold til Pbl § 19-2 andre ledd andre punktum, vurderes om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Administrasjonen kan ikke se at økt trafikk som følge av ekstra boenheter vil være en tungtveiende ulempe. Det ses imidlertid som en fordel at atkomsten vil bli den samme som i dag. Det anses som en fordel at bebyggelsen holder seg innenfor de rammer som er satt i kommunedelplanen og at kravet om 4 boenheter pr dekar innfris.

Det anses også som en fordel at den omsøkte utbyggingen ikke vil legge hindringer for en eventuell senere regulering.

Administrasjonen kan ikke se at denne saken vil føre til presedens, da hver sak må ses på for seg.

Når det gjelder riving av eksisterende bolig og garasje og oppføring av ny firemannsbolig med 2 garasjer med bod, mener administrasjonen at etter ovennevnte er fordelene ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene. I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd andre punktum, kan dispensasjon for dette forholdet gis.

Rådmannens merknader:

Rådmannen har ikke ytterligere merknader til saken.

Vedlegg

- 1 Søknad om dispensasjon - GB 73/134 - Kleplandsveien 12
- 2 Søknad om oppførings av firemannsbolig - GB 73/134 - Kleplandsveien 12
- 3 138062249_Situasjonsplan
- 4 138062249_Tegning_ny_fasade
- 5 138062249_Tegning_ny_fasade2
- 6 138062249_Tegning_ny_plan
- 7 138062249_Tegning_ny_plan2
- 8 138062249_Tegning_ny_snitt
- 9 Uttalelse til søknad om dispensasjon for oppføring av firemannsbolig på GB 73/134 - Kleplandsveien 12
- 10 Uttalelse til søknad om dispensasjon fra plankravet - GB 73/134