

Bjørkhaugen Nordre - detaljregulering - Klage

Sluttbehandles i:

Planutvalget

ArkivsakID:	JournalpostID:	Arkiv:	Saksbehandler:
16/6689	20/44324	K2-L12	Marit Svaland
DokumentNR: 85			

Behandling:	Dato:	Saksnummer:
Planutvalget	11.11.2020	091/20

Dokumenter:

Plankart med lokalisering av klagers eiendom	Vedlegg 1
Klage fra Svend Egil Wiklund, datert 30.9.2020	Vedlegg 2
Utsnitt av gjeldende plankart	Vedlegg 3
Forslag til endring av plankart, utsnitt datert 28.10.2020	Vedlegg 4

Fakta:

Kommunestyret vedtok detaljreguleringsplan for Bjørkhaugen Nordre i møte 23.9.2020, sak 48/20. Vedtaket ble kunngjort 26.9.2020 med opplysninger om klageadgang ved annonsering i avis og eget brev til berørte. Ved klagefristens utløp 24.10.2020 var det kommet inn en klage på planvedtaket. Lokalisering av klagers fritidsbolig i planområdet vises i oversiktskart (vedlegg1).

Klage fra Svend Egil Wiklund, 30.9.2020 (vedlegg 2) er gjengitt i sammendrag under;

1. Klager over regulert veg (V2), som er lagt svært nærme klagers hytte og inngangsparti. Klager mener dette er uakseptabelt, og viser til eiendomsgrenser og eksisterende veg som i dag har nærmeste vegkant 4,5 meter fra hyttevegg. Det argumenteres for at regulert veg bør flyttes lenger øst, hvor det er god plass, og at nærmeste grøftekant da kan bli 10 meter fra hyttevegg.
2. Klager over økonomiske følger for eiendom gnr/bnr 518/13, «Lykta», som følge av regulering. Klager viser til at eiendommen er regulert til fritidsformål. Peker videre på skyldelingsforretning som ble avholdt i 1968, hvor eiendommen på 1816 m2 ble tinglyst og fradelt hovedbølet, og stiller spørsmål om hvorvidt kommunen kan se bort fra dette faktum. Som bygsler av eiendommen ønsker klager nå en utredning

av de økonomiske følgene av en slik omregulering.

LOVENS BESTEMMELSER OM KLAGE

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12, jf § 1-9 kan kommunestyrets endelige vedtak om reguleringsplan påklages. Fylkesmannen er rette klageinstans for planvedtak (delegert myndighet fra Miljøverndepartementet). Klage på reguleringsvedtak skal etter kommunenes delegeringsvedtak forelegges kommunens utvalg for plansaker. Hvis utvalget finner grunn til å ta klagen til følge, legges saken frem for kommunestyret med forslag til endring av vedtaket. Hvis ikke utvalget finner grunn til å ta klagen til følge, avgir utvalget uttalelse og sender saken til fylkesmannen.

Vurdering:

INNLEDENDE OM KLAGEN

Klager vurderes å ha klagerett. Klager bygsler eiendom og eier fritidsbolig innenfor H12, og anses som berørt part i saken. Klager har overholdt klagefristen.

Klager har gitt uttalelse tidligere i planprosessen, og klagen er delvis en gjentakelse av tema som ble vurdert og kommentert ved sluttbehandling. Kommunen svarte opp uttalelsen med at regulerte formål for fritidsbebyggelse ikke var identiske med eiendomsgrenser, men snarere en stedfestelse av eksisterende situasjon og bruk av arealene.

Når det gjelder del 1 av klagen, flytting av veg (V2), forstås det slik at klager ønsker at minste avstand fra hyttevegg til regulert vegareal må være lik eksisterende avstand til veg, altså minst 4,5 meter. Klager bekrefter dette. Når det gjelder del 2 av klagen forstås dette som et spørsmål om avklaring av rettsvirkningen av planen for klagers eiendom. Spørsmålet er avklart over telefon og behandles ikke som en del av den videre klagebehandlingen, men kommenteres nedenfor.

VURDERING AV KLAGE

Del 1 av klagen, som omhandler anmodning om omregulering/flytting av veg (V2), foreslås imøtekommet ved at regulert veg flyttes mot øst slik at avstand til hytte blir tilsvarende 4,5 m på det nærmeste. Dette samsvarer i større grad med eksisterende situasjon for avstand mellom hytte og vegareal. Endringen innebærer en justering av plankart og gjelder for et mindre vegstrekke.

Vegen er regulert med større bredde enn faktisk vegareal. Endringen innebærer derfor at utbygger ved behov for breddeutvidelse av vegen, må legge utvidelsen inn mot område H7, og ikke med breddeutvidelse på begge sider av vegen slik planen opprinnelig forutsatte.

Del 2 av klagen, kommentar.

Eiendommen gnr/bnr 518/13 «Lykta», var i utgangspunktet ikke regulert, men lå i kommuneplanen vist som område for landbruk, - natur- og friluftsmål (LNF). Eiendommen

ligger hovedsakelig innenfor 100 metersbeltet for vassdraget Sør-Mesna, og er derfor underlagt prinsipp om særlig hensyn til natur, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Ved regulering av Bjørkhaugen Nordre ble eiendommen delvis regulert til friluftsmål (LF1) og delvis til formål for fritidsbebyggelse (H12). Dette må ses på som en videreføring av det formål som ligger i kommuneplanens arealdel og en stadfesting av eksisterende arealbruk, ved at bebygd del av eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse, mens ubebygd areal innenfor 100 metersbeltet er regulert til friluftsmål. Reguleringsplanen legger ikke opp til etablering av installasjoner eller fritidsaktiviteter på klagers eiendom som vil føre til innskrenkning i klagers eiendomsrett. Reguleringen vil således bety at eiendommen kan benyttes som tidligere, og med mulighet for utbygging innen planens rammer.

Klagers eiendom blir som følge av reguleringen ikke vesentlig forringet, ødelagt som byggetomt eller fratatt muligheten til å benyttes på regningsvarende måte.

DIALOG MED UTBYGGER/FORSLAGSSTILLER

Klagen er forelagt forslagsstiller og det har vært dialog mellom forslagsstiller og kommunen om løsninger. Foreslått endring berører kun grunneier/forslagsstiller. Forslagsstiller er enig i at klagen imøtekommes ved at veg (V2) flyttes mot øst, slik at nærmeste regulerte vegareal blir liggende minst 4,5 meter fra klagers hyttevegg. Forslagsstiller er også inneforstått med at en slik endring i noe grad vil berøre byggeområde H7.

SLUTTVURDERING

Foreslått endring i plankart er innenfor rammen av mindre endring/forenklet planprosess. Berørte parter er i hovedsak forslagsstiller som får redusert byggeareal (H7) med 189 m², noe som anses som en berenset reduksjon i forhold til den totale størrelsen på H7 og antall hytter som kan bygges der. Endringene er innenfor planens rammer og intensjoner og kan vedtas av planutvalget med hjemmel i plan- og bygningslovens §12-14 og i samsvar med kommunens delegeringsreglement.

Krav om varsel ved mindre endring av regulering vurderes overholdt ved at forslagsstiller, som eneste berørte part, er informert og hørt i spørsmål om endring av reguleringsplan.

Rådmannen anbefaler at klagens del 1 tas til følge ved at reguleringskart endres som vist i vedlegg. Del 2 av klagen er avklart med klager.

Forslag til vedtak:

1. Klage del 1 fra Svend Egil Wiklund, om flytting av adkomstveg, tas til følge.
2. Endring av reguleringsplan for Bjørkhaugen Nordre endres slik det fremgår av plankart (vedlegg 4), sist datert 28.10.2020.

Rådmannen i Ringsaker, 28.10.2020

Jørn Strand

Anne Gunn Kittelsrud
Plansjef

11.11.2020 Planutvalget

Votering:

Enstemmig vedtatt som innstilt.

PU - 091/20:

Vedtak:

1. Klage del 1 fra Svend Egil Wiklund, om flytting av adkomstveg, tas til følge.
2. Endring av reguleringsplan for Bjørkhaugen Nordre endres slik det fremgår av plankart (vedlegg 4), sist datert 28.10.2020.