



Rogaland fylkeskommune

Dato: 25.08.2023

Postboks 130 Sentrum

Dokumentnummer: 23/4066-5

4001 STAVANGER

Deres referanse:

Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Oversender søknad til uttalelse - Deling av grunneiendom - kommuneplan - gnr. 82 bnr. 54 - Fjedlavegen

Tiltak: Deling av grunneiendom - kommuneplan
Byggested: Gbnr: 82/54 Fjedlavegen
Tiltakshaver:
Ansvarlig søker:

Informasjon om tiltaket

Tiltaket gjelder fradeling av en boligparsell på ca. 1,2 da. Omsøkte tiltak ligger i et område som er avsatt til nåværende boligområde i gjeldende kommuneplan. Eiendommen er større enn 3 da. og er dermed omfattet av kommuneplanens bestemmelser pkt. 1.2 der det heter følgende:

«På eiendommer større enn 3 da innenfor arealene som er avsatt til boligområder for eksisterende bebyggelse, og på eiendommer beliggende mellom 100 og 50 meter fra sjø, kan tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 20-2 ikke finne sted før eiendommen inngår i detaljplan. Det samme gjelder om det planlegges oppført bygninger med 4 eller flere boenheter.»

Omsøkt fradeling er dermed avhengig av dispensasjon fra plankravet, da omsøkt del av eiendommen som ligger i boligområde i kommuneplanen er ca. 3,8 da.

Vurdering

Det følger av pbl. § 19-2 at «kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov.» Det følger videre av pbl. §19-2 at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensyn i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Plankravet skal sikre bred, helhetlig og grundig vurdering av arealbruken i et bestemt område, hvor offentlige myndigheter, grunneiere og andre berørte får anledning til å fremme sine synspunkter i prosessen frem mot reguleringsvedtaket. Plankravet er også viktig for å avklare overordnede forhold som infrastruktur, grøntområder med mer, før utbygging tillates.

Søkers begrunnelse:

Viser til søknad om utskilling av tomt på ca 1,2 dekar fra eiendom 82/54 (se vedlegg 1) og søker herved om dispensasjon fra kravet om detaljreguleringsplan for eiendommer på over 3 dekar.

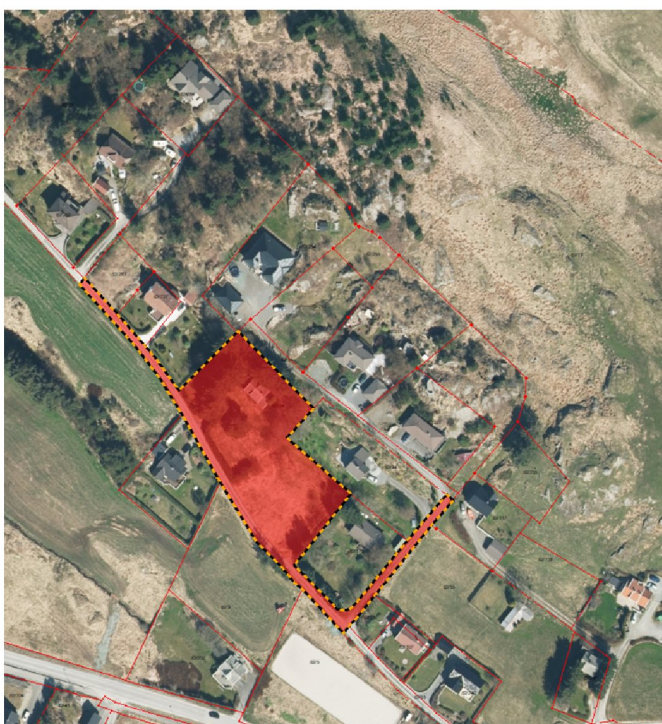
Begrunnelsen for at vi mener at vi bør få dispensasjon er følgende:

- Totalt er allerede ca. 3,4 dekar av eiendom 82/54 tatt i bruk enten til vei, hus eller hage. Ca 1,3 dekar er i bruk som vei (se vedlegg 2) og omtrent 2,1 dekar er i dag allerede i bruk til hus og hage (se vedlegg 3). Dette vil sei at det omtrent er kun de omsøkte 1,2 dekarene som ikke er tatt i bruk av eiendommen.
- Området er allerede regulert til boligformål.
- Det finnes vann, kloakk og vei til tomten.
- Utskillingen av tomten er en del av ett arveoppgjør og tomten som nå søkes utskilt ble allerede godkjent utskilt i 1985, til samme person som nå skal overta den omsøkte tomten (se vedlegg 4). Av ulike årsaker ble utskillingen den gangen ikke fullført.

Vi mener at det vil være urimelig å kreve at vi gjennomfører en detaljregulering på en tomt som i praksis kun er på 1,2 dekar og hvor alt ligger til rette for en utskilling. Vi mener en eventuell detaljregulering ikke vil kunne tilføre en delingssak noe nytt av betydning.

Det må først vurderes om hensyn bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt.

Omsøkt eiendom består av flere teiger. Parsellen som er omsøkt er del av en teig som er ca. 4,7 da., som i hovedsak består av boligområde i kommuneplan, men det er også et mindre LNF-areal innenfor teigen. Et stort areal av teigen er bestående veg. Det er plassert en bolig med hage i den nordvestre del av teigen. Omsøkt parsell er ca. 1,2 da., og består av den ubebygde sørøstre delen av teigen. En reguleringsplan på eiendommen ville kun omfattet utbygging på et mindre område, da eksisterende bolig på eiendommen beslaglegger størsteparten av teigen. Omsøkt teig ligger som en del av et felt med ca. 14-15 eksisterende boliger, og i tillegg til eksisterende bolig på teigen, så er de nærmeste naboeiendommene i øst og nord for omsøkt parsell, bebygde med boliger.



Omsøkt parsell har atkomst fra den private vegen Fjedlavegen, og Rogaland fylkeskommune- forvaltning, har gitt tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjørsel til Visnesvegen. Det er offentlige vann- og avløpsledninger i området med kapasitet for tilkobling. Forhold knyttet til veg, vann og avløp er dermed allerede sikret. I en planprosess ville det mest sannsynlig bli stilt krav om høyere tetthet, for å være i samsvar med krav i ATP. I dette området er det kun eneboliger, og de fleste eiendommene er noenlunde på samme størrelse som omsøkt parsell. En regulert utbygging ville dermed skilt seg ut, og estetisk sett vil det være bedre med enebolig på en stor tomt i dette området, heller enn mange små eiendommer med konsentrert bebyggelse. Kommunen kan ikke se at hensyn bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt.

Ulempene ved dispensasjon fra plankrav er i hovedsak at evt. fremtidig planarbeid kan vanskeliggjøres. Da omsøkt parsell ligger i et område som i hovedsak er bebyggt, anses denne ulempen som liten. Fordeler med dispensasjon er i hovedsak for tiltakshaver som slipper en kostnadskrevende reguleringsprosess. Det er også en fordel å få benyttet eksisterende infrastruktur i bebygde områder.

Har du innspill?

Før kommunen behandler saken videre, ber vi om deres uttalelse innen fire uker. Frist er satt til 22.09.2023. Vedlagt følger kopi av søknad med vedlegg.

Har du spørsmål?

Ta kontakt om dere har spørsmål i saken.

Med hilsen
Gry Trovåg Hansen
fagansvarlig byggesak

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Anne Kristine Lilleskog Andersen	Skjoldali	5574	SKJOLD
Leif Christian Mæland Andersen	Dåvane 14	5430	Bremnes
Margit Elisabeth Hauge	Fjedlavegen 19	4262	Avaldsnes

Vedlegg:

Gnr. 82, bnr. 54 - Deling av grunneiendom - kommuneplan - Fjedlavegen
Protokoll for saker avgjort etter fullmakt
Søknad om dispensasjon
Situasjonsplan
Situasjonsplan
Situasjonsplan
Nabovarsel
Kvittering for nabovarsel
Privatledning VA til 82 - 253 og 254
Ledningskart