



Sakshandsamar: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
002/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	19.01.2021
013/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	16.02.2021

Vedtak i klagesak - Nybygg enebolig - gnr. 12 bnr. 180 - Sevland - klage på vilkår i rammetillatelse

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 417/20.

Saken oversendes Statsforvalter i Rogaland for klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 19.01.2021:

Behandling:

Utsettelsesforslag, foreslått av Robin Hult, Arbeiderpartiet
Saken utsettes for befaring

Hults utsettelsesforslag enstemmig vedtatt.

HTM- 002/21 Vedtak:

Saken utsettes for befaring.

Hovedutvalg teknisk og miljø 16.02.2021:

Behandling:

Forslag til vedtak i sak HTM. 013/21, foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista
HTM vedtar at krav om plan/opparbeidelse av lekeplass taes ut av gitte rammeplan for bygging av enebolig på 12/180. Krav til lekearealer anses oppfylt av nærliggende lekeplasser, friarealer og ikke minst skolens flotte lekeanlegg.

Haglands forslag vedtatt med 5 stemmer mot 4 stemmer (Ap 1 (Storesund), Krf 1, MDG 1, Sp 1) for

innstillingen.

HTM- 013/21 Vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar at krav om plan/opparbeidelse av lekeplass taes ut av gitte rammeplan for bygging av enebolig på 12/180. Krav til lekearealer anses oppfylt av nærliggende lekeplasser, friarealer og ikke minst skolens flotte lekeanlegg.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 417/20 ble det gitt rammetillatelse for oppføring av enebolig. Vilkår i rammetillatelsen ble påklaget av ansvarlig søker i brev datert 03.12.2020. Klagen er innkommet rettidig.

Klagen

I klagen fremkommer i hovedsak følgende punkter:

- Klager viser til at kommunen har opplyst at vilkåret er satt i medhold av plan- og bygningsloven § 18-2, og at i motsetning til § 18-1 er § 18-2 en «kan» bestemmelse, og loven stiller ikke et krav at regulerte fellesareal må bli opparbeidet, men gir kommunen en mulighet til å kreve at dette blir opparbeidet.
- Klager viser videre til at rammetillatelsen inneholder ingen begrunnelse for hvorfor det er stilt krav om opparbeiding, og klager viser til følgende:
 - «Siden reguleringsplanen ble vedtatt i 1990, er svært mange eiendommer i nærheten av 12/180 bygget ut, men kommunen har aldri stilt krav om å opparbeide lekeplassen i enden av Lisavegen.»
 - «Det er avsatt areal til lekeplasser en rekke andre steder i deler av reg.plan Sevland og Hansadalen (både i 1979 og 1990), for eksempel ved Gjert Breidfjords veg 9, ved Valberglia 26, ved Valberglia 9 og ved Sevlandvegen 71, men kommunen har heller aldri stilt krav om at noen av disse lekeplassene må opparbeides.»
- Klager mener det er vanskelig å se behovet for hvorfor det stilles krav om å opparbeide lekeplass i akkurat denne saken, og viser til grunner for å ikke stille krav om opparbeidelse:
 - «Det er avsatt store areal til offentlig friområder i reguleringsplanene fra 1979 og 1990 i tillegg til områdene avsatt til private lekeareal. Det ligger blant annet en «100-metersskog» kun 50 meter sør for 12/180 innenfor et område på 2,1 dekar avsatt til offentlig friområde. Slike friområder, med naturgitte elementer, er i dag ofte ansett som vel så viktig for lek og rekreasjon som mindre, private lekeareal. Behovet for å opparbeide lekeareal er derfor trolig mindre i dag enn hva det var da planen ble vedtatt.»
 - «I tillegg ligger Sevland skole kun 30 meter mot øst, hvor det er store og tilgjengelige uteområder opparbeidet for variert lek og rekreasjon. På skolen sine nettsider er disse beskrevet på denne måten: «Skolen har eit kjempefint uteområde med nærmiljøanlegg/jungel. Jungelen vart sett opp på dugnad av foreldra, og er eit svært populært innslag i skolegården. Våren 2010 fekk vi bygd eit flott turnbasseng med ulike skranker/svingstenger, turnringar og trapes, og i 2012 terrasse med bord og benker. I 2014 bygde 17.mai-komiteen/FAU stor flott utescene.»

- Klager viser videre til at det i tillegg til at det ikke synes å være et reelt behov for lekearealet, er det også svært urimelig at tiltakshaver skal få krav om å opparbeide en lekeplass, når ingen andre i nærområdet har fått krav om å opparbeide denne lekeplassen tidligere.

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Vurdering

Oppføring av enebolig er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-2, jf. § 20-1 bokstav a). Eiendommen er omfattet av reguleringsplan nr. 217-1 – Deler av reg-plan Sevland og Hansadalen – godkjent 11.12.1990, og er regulert til bolig.

I klagen fremkommer det i hovedsak at det ikke er behov for lekeplassen, samt at det er urimelig at tiltakshaver skal få kravet når ingen andre har fått kravet tidligere.

Kommunen viser til pbl. § 18-2 der det fremkommer følgende:

«Hvor det er regulert felles avkjørsel, felles gårdsrom eller annet fellesareal for flere eiendommer, kan kommunen sette som vilkår for tillatelse for tiltak etter [§ 20-2](#) at fellesarealet erverves, sikres og opparbeides i samsvar med planen.»

Som klager påpeker er ikke dette et lovpålagt krav om opparbeidelse, men det er opp til kommunens frie skjønn, og det foretas en konkret vurdering i hver sak. I dette tilfellet er det regulert felles lekeplass på 0.4 da. nord i planområdet. Det er ikke sagt noe spesifikt i planbestemmelsene om hvilke eiendommer som skal opparbeide lekeplassen. Ut fra lekeplassens plassering i planområdet er en naturlig tolkning at det er de nærliggende eiendommene, dvs. tomtene vest og øst for regulert lek samt de to eiendommene sør for vegen, som lekeplassen kan kreves opparbeidet av. Av disse er det kun én av eiendommene som er bebygd. Det gjelder bolig oppført i 2014 som klager viser til.

Kommunen er enig at det er uheldig at denne eiendommen ikke fikk krav om opparbeidelse av regulert lek når boligen ble godkjent. Det er imidlertid ingen grunn til å fortsette en uheldig praksis ved å fortsette å godkjenne boliger uten krav om opparbeidelse. Slik situasjonen er nå kan omsøkte bolig dele kostnadene ved opparbeidelsen på de to nærliggende ubebygde tomtene.

Kommunen viser til at det i medhold av pbl. § 18-3 kan kreves refusjon ved opparbeidelse av felles lek:

«Videre kan refusjon kreves av den som i medhold av reguleringsplan vil legge ut grunn til eller opparbeide felles avkjørsel, felles gårds plass, annet fellesareal for flere eiendommer eller parkbelte langs industristrøk. Private refusjonskrav er betinget av at tiltaket kan pålegges i medhold av [§ 18-2](#).»

Dersom omsøkte bolig slipper opparbeidelse av felles lek, vil det sette en presedens, og det vil bli tilnærmet umulig å kreve opparbeidelse ved bygging på de to gjenværende tomtene. Kommunen kan ikke se at vilkår om opparbeidelse av felles lek er urimelig i denne saken. De andre friområdene/lekeplassene som klager viser til er lenger unna, og tilfredsstillende ikke kravene til nærlekeplass i kommunalteknisk norm.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som skulle tilsi at vedtak i delegert sak nr. 417/20 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 12 bnr. 180 - Klage på vilkår i rammetillatelse

Vedtak om rammetillatelse - Nybygg enebolig - gnr. 12 bnr. 180 - Sevland

Situasjonsplan_132020 - MannesSitPlan - A3 - A101 Plan 1-500.pdf

12.180