



SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen
Arkivsaksnr.: 19/1810

Arkiv: GNR 115/31

Sign:

Dato:

Utvalg:

Delegert behandling

10.09.2019

Hovedutvalg teknisk og miljø

09.06.2020

115/31 - SØNDRE EIKE - FELTMODNING OG STØTTEMURER-KLAGEBEHANDLING

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 596/19.

Saken oversendes Fylkesmannen i Rogaland for klagebehandling.

SAKSFRAMSTILLING

Fakta/saksopplysninger:

I delegert sak nr. 569/19 ble det gitt rammetillatelse for vesentlig terrengendring, grunnarbeider, forstøtningsmur, teknisk anlegg, veger og lekeplass. Vedtaket ble påklaget av naboer, gnr./bnr. 115/287, 115/203, 115/295 og 115/204.

Klagen:

I klagen fremkommer i hovedsak følgende hovedpunkter:

- *«Det hevdes i rammetillatelse at terrenginngrep og grunnarbeider er prosjektert slik at det er tilpasset eiendommen og eksisterende terrengforhold. Søkers kommentar om at prosjektet generelt er tilpasset eksisterende før feltmodning startet er ikke riktig. Det er her snakk om ei inneklemt tomt som plasseres midt i et boligområde, mellom allerede etablert bebyggelse. Når det i en slik situasjon skal fylles opp 1,5 meter i grensen mot 115/24 og 2 meter i grensen mellom Amundsenskogen 5 og 7, og utbyggers planer er å maksimere byggehøyde på boligene, kan det neppe hevdes at det er tilpasset eksisterende terreng og lokale forhold. I tillegg legges planlagte boliger 1-4 kloss i og så tett opp mot Buhagen som mulig, noe som vil medføre store konsekvenser for både livskvalitet og solforhold for de nærmeste enhetene.»*
- *«Kommunen kan heller ikke unngå å legge vekt på at omsøkte planer for boligbygging ikke passer inn i eksisterende bebyggelse som består av to etasjes boliger med en etasje delvis innfelt i terrenget. På vestsiden av bebyggelsen i Amundsenskogen 5-7 er det m.a.o. kun én etasje over terreng. På vestsiden mot Buhagen er det kun 1-1 ½ etasjes eneboliger. Sett fra sør og østsiden av området vil de planlagte 3 etasjes boligene på 115/31 stå i sterk kontrast og virke svært ruvende og lite tilpasset området.»*
- *«Det hevdes fra utbygger at det for å løse atkomst på bolig 5 og 6 er naturlig å fylle opp terrenget grensende mot gnr./bnr. 115/287 og 285. Når hensyn til stigningsforhold på veg tilsier at vegen må legges betydelig høyere enn opprinnelig terreng tilsier, kan det ikke være slik at hele tomteområdet skal heves tilsvarende og det kan heller ikke medføre at maksimal byggehøyde for boliger tilknyttet denne vegen også heves tilsvarende. Det er positivt at bolig 5 når har underetasje på høyde med opprinnelig terreng. Dette er imidlertid ikke planlagt for bolig nr. 6, som er den boligen som vil virke mest fremtredende og skjemmende for beboerne i Amundsenskogen 5-7. «*
- *«Med det antall boenheter som planlegges utbygd er både felles uteoppholdsareal og nærlekeplassen regulert i reguleringsplanen helt klart underdimensjonert.»*
- *«Ansvarlig søker påpeker at krav til fortau og oppgradert adkomstveg ikke er forhold som kan pålegges dem som utbygger. Dersom så ikke er tilfelle er dette uansett forhold som kommunen må sørge for blir ivaretatt, enten ved at kommunen selv må ta ansvar for at det bygges tilfredsstillende*

fortau og oppgradert adkomstveg eller at det stilles krav til at ansvarlig søker pålegges et slikt ansvar.»

- *Reguleringsplanen for omsøkte område ble etablert i 1992. Undertegnede stiller spørsmål ved flere forhold rundt henvisninger til reguleringsplanen og den aktuelle utbyggingen og teknisk etats henvisninger til gjeldende kommunale normer.»*

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Tilsvar til klagen:

Ansvarlig søker har kommet med tilsvar til klagen. Tilsvaret kan oppsummeres i følgende hovedpunkter:

- *«Vi opprettholder vårt tilsvar datert 15.08.19, lagt ved som vedlegg, da vi ikke ser nye momenter i mottatt nabomerknad, enn hva som tidligere er lagt inn av merknader fra naboer.»*
- *«Ytterligere ønsker vi å kommentere naboers bemerkning ang. kommunens saksgang og at det nå kun behandles rammetillatelse på feltmodning. Dette er ikke en ukjent fremgangsmåte ved feltutbygging, flere kommuner benytter seg av denne fremgangsmåten ved egen utvikling av tomteområder. Det er ikke søker og utbyggers intensjon å «plukke vekk» naboklager ved å velge denne fremgangsmåten. Utbyggers interesse er å snarest mulig få komme i gang igjen med grunnarbeider, da det er meget kostnadskrevenende å sitte på et slikt prosjekt over lengre tid.»*
- *«I avsnittet om tilpasning til lokale forhold hevdes det at det skal fylles opp 2 meter i grensen mellom Amundsenskogen 5 og 7. Denne påstanden stemmer ikke med prosjektert grunnlag. Tegninger som er brukt i søknad, viser en planlagt mur på maks 80 cm, som er plassert i en avstand på 1 meter fra grensen til Amundsenskogen 7. Amundsenskogen 5 grenser delvis til lekeplassen, som er avgrenset av en murinnhegning, denne ligger i en avstand på 2 meter fra grensen til Amundsenskogen 5. Vi gjør oppmerksom på at prosjektet ikke endrer terrenget mer enn 1,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense, det er derfor ikke nødvendig å søke dispensasjon om dette.»*
- *«Ang. lekeplass opprettholder vi tidligere kommentarer. Tomten er allerede regulert til boligområde hvor det kan oppføres boligbebyggelse. Om felles lekeplass ikke er dimensjonert etter dagens krav i reguleringsplan, skal ikke det ha tilbakevirkende kraft for planlagt bebyggelse, ei heller for eksisterende bebyggelse i Amundsenskogen.»*
- *«Trafikksikkerhet og adkomstforhold er forhold som tas i reguleringssaken. Så lenge man overholder gjeldende reguleringsbestemmelser er ikke dette et tema på dette tidspunktet. Når det gjelder tilkomst til 115/24 er dette avklart mellom utbygger og aktuell hjemmelshaver.»*

Det vises for øvrig til tilsvaret i sin helhet.

Vurdering:

Søknad om vesentlig terrengendring, grunnarbeider, forstøtningsmur, teknisk anlegg, veger og lekeplass er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a), k) og l). Omsøkte prosjekt er omfattet av reguleringsplan nr. 541 – Eike Søndre – godkjent 22.09.1992.

I klagen vises det til at prosjektet ikke er tilpasset eksisterende terrengforhold.

Kommunen kan ikke se at det som fremkommer i klagen vedrørende høyde på terrengendringer i nabogrense stemmer med det som er godkjent. Terrenget er ikke godkjent endret mer enn 1,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense slik det hevdes i klagen. Etter en lang prosess med avklaringer og tilpasninger opplever kommunen at godkjent terrenginngrep og grunnarbeider er prosjektert slik at det er tilpasset eiendommen og eksisterende terrengforhold. Det er tatt utgangspunkt i regulert veg som har krav til stigningsforhold, og som legger føringer for terrengendringene. Feltmodningen legger opp til at fremtidig bebyggelse får en underetasje som tar opp terrengforskjellen der eksisterende terreng var særlig utfordrende. Videre fylles det opp for å tilpasse fremtidig bebyggelse til vegen slik den er godkjent i teknisk plan.

I klagen er det videre vist til plassering av planlagt boliger, samt at boligene ikke er tilpasset eksisterende boliger i området.

Kommunen viser til at denne saken kun gjelder feltmodning, og ikke søknad om boligene. Boligene vil bli nabovarslet og omsøkt på vanlig måte, der klagerne får mulighet til å komme med sine merknader. Det presiseres at søker ved prosjektering av boligene selvsagt må forholde seg til reguleringsbestemmelser, og øvrige krav, f. eks. avstand til nabogrense, som fremkommer i plan- og bygningsloven.

I klagen fremkommer det videre at felles uteoppholdsareal og nærlekeplassen i reguleringsplanen er underdimensjonert, samt at adkomstveg og manglende fortau ikke er tilfredsstillende.

Reguleringsplanen er i dette tilfellet fra 1992, noe som innebærer at det var andre krav som gjaldt når planen ble godkjent. Reguleringsplanen er imidlertid ikke opphevet, eller endret, så den er dermed gjeldende ved utbygging innenfor planområdet. Krav som senere er kommet i kommunaltekniske normer knyttet til lekeplass/uteoppholdsareal, samt vegutforming, kan ikke legges til grunn i allerede godkjente planer.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon:

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremkommet nye momenter som skulle tilsi at vedtak i delegert sak nr. 596/19 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Oversikt over vedlegg:

1. Klage
2. Tilsvaret til klage
3. Vedlegg til tilsvaret: tidligere innsendt kommentar til merknader
4. Rammetillatelse
5. Oppdatert situasjonskart
6. Nabomerknad
7. Tilsvaret til nabomerknad
8. Nabomerknad
9. Protest/bekymring fra velforeningen

10. Merknad 115/24

11. Tegningsliste

12. Oversiktskart