



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

| Saksnr. | Utvalg                       | Møtedato   |
|---------|------------------------------|------------|
| 124/21  | Hovedutvalg teknisk og miljø | 23.11.2021 |
| 001/22  | Hovedutvalg teknisk og miljø | 18.01.2022 |

## Gnr. 1, bnr. 223 - Vedtak i klagesak - Dispensasjon fra opparbeidelse av veg og lekeplass - Vedøy

### Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 1152/21.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

### Hovedutvalg teknisk og miljø 23.11.2021:

#### Behandling:

Areal- og byggesakssjef opplyste om feil i overskriften - dispensasjonen gjelder kun for opparbeidelse av lekeplass (ikke veg).

Hult frafalt forslaget om befarings.

Hagland (KL) fremmet nytt forslag om befarings.

Haglands utsettelsesforslag vedtatt med 5 stemmer mot 3 (1 Ap (Storesund), 1 Sp, 1 MDG.)

#### HTM- 124/21 Vedtak:

Saken utsettes for befarings.

### Hovedutvalg teknisk og miljø 18.01.2022:

#### Behandling:

Forslag til vedtak i sak HTM. 01/22. 1/223. Dispensasjon fra bygging av lekeplass, foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista

1.

Det er ingen merknader til tiltaket.

2.

Vanskelig plassering slik lekeplassen nå er plassert med 90 m<sup>2</sup> på. 1/223

3•

90 m2 til lekeplass på 1/223, tar nesten 15% av tomten og HTM anser dette for å være et for stort inngrep i tomten.

4.

Slik situasjonen er nå og i overskuelig fremtid er det ikke behov for lekeplassen.

Basert på ovenstående, finner HTM at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir uakseptabelt tilsidesatt om dispensasjon gies her.

HTM anser fordelene klart større enn ulempene om dispensasjon gies

Etter en samlet vurdering og befaring på stedet gir. HTM dispensasjon fra PBLs § 12-4, etter medhold i samme lovs § 19-2, slik at lekeplass kan utelates.

Forslag, foreslått av Rune Midtun, Fremskrittspartiet

Klagen tas delvis til følge. I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra samme lovs § 12-4, vedrørende rekkefølgekrav til opparbeidelse av lekeplass.

Vilkår for dispensasjon:

Det skal opparbeides nærlekeplass innenfor egen eiendom og lekeplassen skal utformes iht. kommunal teknisk norm.

Det gis avvik på størrelsen som angitt i normen, men innholdet må likevel være i samsvar med normen (sandkasse, vippedyr og sitteplass).

Innstillingen fikk 0 stemmer og falt.

Midtuns forslag vedtatt med 6 stemmer mot 3 stemmer (KL 1, H 2) for Haglands forslag.

#### **HTM- 001/22 Vedtak:**

Klagen tas delvis til følge. I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra samme lovs § 12-4, vedrørende rekkefølgekrav til opparbeidelse av lekeplass.

Vilkår for dispensasjon:

Det skal opparbeides nærlekeplass innenfor egen eiendom og lekeplassen skal utformes iht. kommunal teknisk norm.

Det gis avvik på størrelsen som angitt i normen, men innholdet må likevel være i samsvar med normen (sandkasse, vippedyr og sitteplass).

#### **Saksutredning**

#### **Saks- og faktaopplysninger**

I delegert sak nr. 1152/21 ble det gitt avslag på søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse om krav til opparbeidelse av lekeplass. Vedtak ble påklaget i brev datert 04.10.2021.

#### **Klagen**

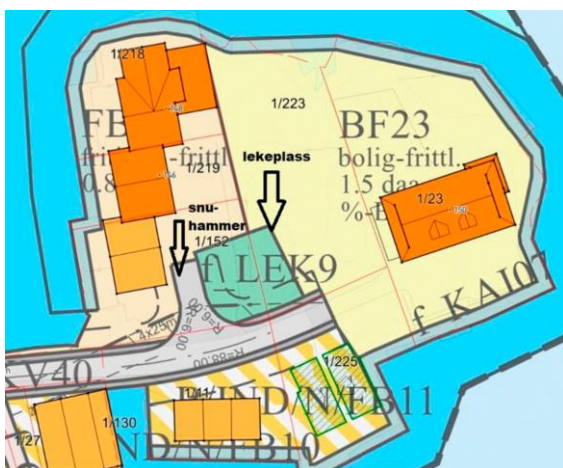
Klagen kan oppsummeres i følgende hovedpunkter:

«Tiltakshaver er innforstått med at regulerte lekeplasser må bygges, men mener at slik lekeplassen er regulert sammen med snuhammer så lar dette seg ikke utføre. Både snuhammer og lekeplass er plassert på en slik plass at de stenger for både parkering og adkomst til 3 eiendommer (gnbr 1/152 + 219 +218).»

«En slik regulert plassering er en dårlig løsning med tanke på adkomst til disse eiendommer for både brannbil og annen viktig kommunikasjon. Et slikt areal må også kjøpes av eier, noe som vil være umulig da eier ikke vil gi fra seg sin parkering/adkomst.»

«Vi mener også at å pålegge tiltakshaver dette kravet alene er urimelig. Regulerte eiendommer for «blandet formål» har ikke krav til opparbeidelse av lekeplass, vi mener at fritidsboliger har også en nødvendighet for lekeplass til sine barn.»

Vi håper politikere ser hvor vanskelig denne saken er, vi håper at politikere kan ta en befaring for å se situasjonen på plassen. Bildet under viser eiers tomt, regulert lekeplass og snuhammer med mere.



Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

## Vurdering

Omsøkte eiendom er omfattet av reguleringsplan nr. 2082 – Salvøy – vedtatt i kommunestyret 19.12.2016. Eiendommen er regulert til boligformål, og ligger innenfor det regulerte boligområdet BF23. Det følger av reguleringsplanens bestemmelse § 106 at:

*«Lek 9 skal opparbeides samtidig med utbyggingen og ferdigstilles før det blir*

*gitt brukstillatelse for boliger innenfor område BF23.»*

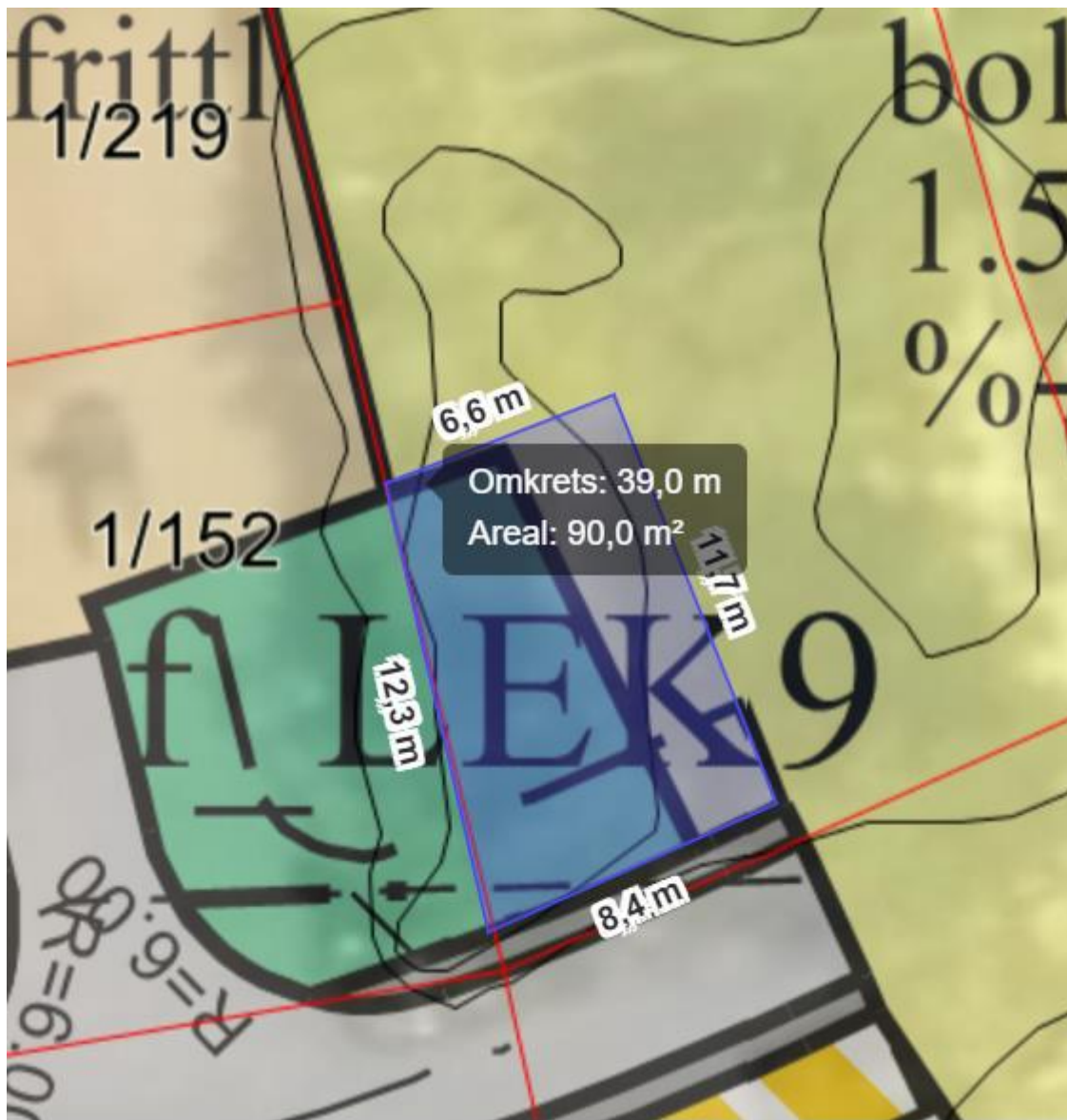
Etter pbl § 19-2 (2) skal det ikke gis dispensasjon:

- Dersom hensynene bak bestemmelsen det blir dispensert fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.
- Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

I klagen vises i hovedsak til at opparbeidelse av snuhammer og lekeplass slik det er regulert ikke lar seg utføre, samt at kravet er urimelig å pålegge tiltakshaver alene.

Kommunen kan ikke se at krav om opparbeidelse ikke lar seg utføre, eller er et urimelig krav. Utforming av nærlekeplasser er fastsatt i kommunalteknisk norm kap. 5 pkt. 5.3.2.2. I henhold til bestemmelsen er en nærlekeplass beregnet på de minste barna. Det følger videre av bestemmelsen at en nærlekeplass skal ha sandkasse, et mindre lekeapparat og sitteplass for voksne og barn. Kommunen mener at det er fullt mulig for tiltakshaver å opparbeide en nærlekeplass, og dette anses å være et rimelig krav å gjennomføre. Omsøkte eiendom er siste ubebygde tomt innenfor BF23 og siste mulighet for å få opparbeidet regulert lekeplass. En dispensasjon i saken innebærer i realiteten at lekeplassen ikke vil bli opparbeidet. Dersom lekeplass ikke skal opparbeides, må dette avklares gjennom en planendring, og ikke gjennom dispensasjon.

Kommunalsjef teknisk ser for øvrig problemstillingen med at lekeplassen er fordelt mellom to eiendommer, og at vestre del er plassert noe ugunstig i forhold til terrenget. Ved å redusere arealet til 90 m<sup>2</sup> så kan minstekravet til lekeplass oppfylles i sin helhet på tiltakshavers eiendom, illustrert slik:



Dette vil medføre at lekeplassen vil oppføres i sin helhet uten at det er nødvendig med kjøp av areal eller ugunstig terreng. Kostnaden er også vesentlig redusert og kommunalsjef teknisk vil i den anledning påpeke at kravet til lekeplassen er en sandkasse, et mindre lekeapparat og sitteplass. Rekkefølgekravet må sies å være helt innenfor hva som er forventet med å bygge ut boligområde BF23 i henhold til kommunestyrets vedtak den 19.12.2016.

Dette tilbudet ble framsatt til tiltakshaver, men har dessverre blitt avvist, selv om hele argumentasjonen til tiltakshaver falt bort. Kommunen har altså strukket seg svært langt for å få til en fornuftig løsning.

Etter kommunens vurdering blir hensyn bak bestemmelsen satt til side, og vilkårene for dispensasjon er ikke oppfylt, jf. pbl. § 19-2.

### **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. 1152/21 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

### **Vedlegg:**

Gnr. 1, bnr. 223 - Klage vedrørende avslag

Avslag - dispensasjon fra opparbeidelse av lekeplass - gnr. 1 bnr. 223 - Vedøy

Situasjonsplan

Gnr. 1, bnr. 223 - Mottatt mangler ang. dispensasjon

Gnr. 1, bnr. 223 - Søknad om dispensasjon fra opparbeidelse av veg og lekeplass - Vedøy

Følggebrev

1.223