



Ann Line Løvli Bremseth
Andre Bremseth

Høyslovegen 592
Høyslovegen 592

7608 Levanger
7608 Levanger

Deres ref:
Sakstype: Delegert delingssak

Vår ref: GVA 2018/7207
Eiendom: 5037/309/7

Dato: 14.02.2018
Saksnr: 60/18

Vedtak - Deling av eiendommen 5037/309/7 Nordengenget - Ann Line og Andre Bremseth - To boligtomter

Vi viser til Deres søknad om deling av eiendommen Nordengenget med gnr/bnr 309/7 i Levanger kommune. Søknaden ble først gang mottatt 26.09.2017, men i løpet av den forberedende saksbehandlingen skiftet eiendommen eier den 08.11.2017. Ny komplett søknad ble mottatt 01.02.2018.

Søknaden gjelder fradeling av to parseller hver på ca. 1000 m² fra eiendommen Nordengenget med gnr/bnr 309/7 i Levanger kommune. Parsellene søkes fradelt til boligformål som to nye boligtomter.

Planstatus:

De omsøkte parsellene omfattes av reguleringsplanen «Matberg Nordengenget» med plan-id L1984003. Planen viser tomtedeling. Søknaden er i strid med denne tomtedelingen. Grensene i planen indikerer at omsøkte areal er en tomt. Innenfor denne tomte er det imidlertid en påskrift i planen viser to tomter, tomt nr. 7 og 8.

Gjeldende plan er en revisjon av en tidligere plan fra 1970-tallet. I den opprinnelige planen, som også viste tomtegrensene, var det regulert to tomter i samme område (tomt nr. 7 og 8). Planen viste også Nordengvegen og Matbergvegen møttes igjen. Denne sammenhengen er fjernet i gjeldende plan.

I et vedtak som gjaldt fradeling av et tilleggsareal til tomt nr. 6 i reguleringsplanen, ble det forutsatt at tomt nr. 7 og 8 skulle slås sammen, og det ble vist til at atkomsten til tomt nr. 8 var fjernet i plan.

Det kan tyde på at da grensa mellom tomt nr. 7 og 8 ble fjernet i reguleringsplanen, så ble ved en feiltagelse påskriften ikke endret.

Omsøkte tomtedeling er uansett i strid med det regulerte tomtegrensene i gjeldende reguleringsplan. Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanen.

Atkomsten til tomt nr. 8 planlegges løst ved at den går over tomt nr. 7 og at det skal tinglyses vegrett til denne.

Nabovarsling:

Det er gjennomført tilstrekkelig nabovarsling, jf. Plan- og bygningslovens § 21-3.

I forbindelse med nabovarslingen mottok kommunen merknad fra Geir Andersen, eier av eiendommen Nordengvegen 3 med gnr/bnr 309/42. I merknaden går Andersen imot at de nye tomtene får adkomst fra Nordengvegen, og foreslår at adkomsten i stedet blir fra enten Tømtevegen i nord eller fra Matbergvegen i sørøst. Det anføres at Nordengvegen er en privat grusvei, og at vegeen ikke skal tåle anleggstrafikk /økt trafikk. En mur på Andersen sin eiendom har sprekker som mest sannsynlig skyldes trafikken på vegeen.

Nabomerknaden ble i brev datert 02.11.2017 oversendt Jorulf Nordli, daværende eier av eiendommen Nordengget. Tilsvar til merknadene ble sendt av Koppang Landbruks- og Næringsmegling AS på vegne av Nordli i e-post datert 16.11.2017. I svaret anføres at atkomst til tomtene må bli via Nordengvegen. Statens vegvesen ønsker ikke økt trafikk fra avkjørselen fra Tømtevegen, og atkomst fra Matbergvegen vil gå på bekostning av dyrkajord. Det ble opplyst at Nordli kunne være åpen for at anleggstrafikken kunne gå fra Tømtevegen.

Eiendommen Nordengget skiftet ifølge matrikkelen eier 08.11.2017. Det ble i e-post datert 29.11.2017 bedt om at de nye eierne signerte på søknaden og samtykket i innsendt dokumentasjon.

Ny signert søknad ble mottatt 01.02.2018. De nye eierne vil ikke godkjenne anleggstrafikk fra Tømtevegen.

Andre myndigheter:

Andre myndigheters saksområde vurderes ikke berørt av saken. Arealet er allerede regulert til boligformål.

Vurdering av nabomerknad:

Merknaden går ut på at det ikke ønskes økt trafikk på Nordengvegen, da denne ikke skal tåle mer trafikk. Det er sprekker i mur som skal skyldes trafikken som har vært til i dag.

Kommunens kommentar:

I utgangspunktet forutsettes det at Plan- og bygningsloven skal praktiseres slik at tiltakshavers ønske skal imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler for det. I de fleste saker med nabomerknader gjelder dette praktiseringen av Plan- og bygningslovens § 29-4 som gjelder byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense. Med avgjørende grunner siktes det til de ulemper plassering av bygninger kan medføre for f.eks. naboeiendommer og/eller omkringliggende miljø. I følge Rundskriv H-8/15 fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet så er det kun i de tilfeller at det objektivt sett kan konstateres betydelige ulemper for naboeiendommer eller omkringliggende miljø, at kommunen kan utøve dette skjønnet å avslå en søknad. Videre står at det i praksis skal mye til for at naboer i tettbygd strøk skal bli hørt med protest eller klage over tap av utsikt eller reduksjon i solforhold. Dette er forhold som vil være påregnelig i boligfelt, og særlig i forbindelse med kommunal fortetningspolitikk. Kommunen antar dette og så vil gjelde for ulemper som følge av noe økt trafikk.

Nordengvegen er en privat veg og regulert fellesatkomst til de 8 boligene som er oppført pr. i dag. Reguleringsplanen hjemler minst en ny boligtomt på det omsøkte arealet.

De ulemper som måtte følge av økt trafikk til en ekstra boligtomt, vurderes å være klart innenfor det som må være påregnelig når en bor i et boligfelt.

Dersom anleggstrafikk/økt trafikk skulle medføre ødeleggelser på vegen eller konstruksjoner i tilknytning til vegen, så anser kommunen dette som et privatrettslig anliggende mellom grunneiere, utbyggere og ansvarlig utførende. Det anbefales at dagens tilstand på veg og mur registreres, at det blir gjort ev. nødvendige tiltak for å hindre ev. skader, og det blir avklart hvem som skal dekke ev. skader som skulle oppstå som følge anleggstrafikken.

Vurdering av dispensasjon:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 19-2 kan kommunen gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i medhold av Plan- og bygningsloven. Det må foreligge en begrunnet søknad, jf. Plan- og bygningslovens § 19-1.

Kommunens dispensasjonsadgang er imidlertid ikke ubegrenset. PBL § 19-2 sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynet bak lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

En naturlig forståelse av ordlyden tilsier at terskelen for å gi dispensasjon skal være høy. Dette bekreftes i bestemmelsenes forarbeider i Ot.prp. nr. 32 s.207-208), hvor det uttales at det ikke skal være noen kurant sak å få dispensasjon. Det vises til at planene er gjenstand for en omfattende beslutningsprosess og at disse omhandler konkrete forhold. En utstrakt dispensasjonsbruk, vil over tid kunne undergrave planene som informasjons- og beslutningsverktøy.

Det søkes om dispensasjon fra tomtedelingsplanen i reguleringsplan til fradeling av to boligtomter der det er regulert en boligtomt.

Det første spørsmålet blir om hensynet bak bestemmelsen blir «vesentlig tilsidesatt» som følge av dispensasjonen.

Hensikten med å lage en så detaljert reguleringsplan som man gjør ved å vise tomtedeling, er bla å sørge for å få utnyttet et område best mulig, sikre at en får tomter som det er mulig å bebygg når det gjelder arrondering, størrelse og utnyttingsgrad, samt å skape en forutsigbarhet for hvor det kommer tomter.

Dispensasjonssøknaden begrunnes med det vil være fullt ut mulig å bebygge to tomter med bolig og garasje. Arealet er ca. 2 dekar, noe som betyr at det vil være god plass. Adkomst til den innerste tomta fra regulert atkomstveg, skal sikres med tinglyst vegrett over den første. Det vises også til ny kommunedelplan for Levanger sentrum som nå er på høring, hvor det åpens for ytterligere fortetting.

Bakgrunnen for at den ene tomta ble fjernet i siste versjon av reguleringsplan, ser ut til å være at arealet til tomt nr. 7 og 8 ble redusert pga at utbyggingen av området ikke var helt i tråd med planen, noe som førte til at tomt nr. 8 ikke lenger hadde noen atkomst.

Vegforbindelse mellom Nordengvegen og Matbergvegen ble fjernet.

Atkomsten til den innerste tomte skal gå over den første tomte og sikres med tinglyst vegrett.

Det omsøkte arealet er til sammen på ca. 2 dekar, noe som er svært romslig som ei boligtomt slik den er vist i reguleringsplanen. De fleste av tomtene i boligfeltet er på ca. 0,9-1,0 dekar. De største tomtene er på ca. 1,3-1,4 dekar.

Kommunedelplanen for Levanger sentrum er nå under revidering. I forslag til ny plan som nå har vært ute til høring. Det foreslås at det legges til rette for økt fortetting i dette området. I planen er det lagt inn et område for ny boligbebyggelse (B15) som omfatter bla. de to omsøkte boligtomtene. I tillegg foreslås det å utvide området sørover mot Matbergvegen til boligformål. I forslag til bestemmelser til planen er det satt et minimumskrav på 1 boenhet pr. dekar. Omsøkte fradeling vurderes være i tråd med dette forslaget. Omsøkte fradeling vurderes ikke vanskeliggjøre utnyttningen av område B15. Det er ikke mottatt innsigelser på dette området innen fristen for høringsuttalelser.

Med bakgrunn i ovennevnte så finner Plan- og byggesakssjefen at en dispensasjon ikke tilsidesetter hensynet bak tomtedelingsplanen i vesentlig grad.

Det neste spørsmålet blir om fordelene ved dispensasjonen er større enn ulempene.

Fordelene ved å gi dispensasjon er at fortetting av i eksisterende boligområder bidrar til å minske presset på bla. landbruksarealer. Dette er et sterkt ønske fra lokale og sentrale landbruksmyndigheter, noe som bla. er påpekt i Fylkesmannen sin uttalelse til ny kommunedelplan for Levanger sentrum.

Ulempene ved å gi dispensasjoner på et generelt grunnlag, er at de kan danne et mønster for hvordan kommunen skal behandle fremtidige lignende saker. En utstrakt dispensasjonsbruk vil over tid kunne undergrave planen som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Fortetting vil gi noe økt trafikk på eksisterende veier. En ev. ulempe som følge av dette, må likevel vurderes som påregnelig når man bor i boligfelt.

Plan- og byggesakssjefen finner etter en samlet vurdering at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Det er dermed anledning til å gi dispensasjon i saken.

VEDTAK:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra reguleringsplanen «Matberg Nordenet» med plan-id L1984003 til fradeling av to boligtomter som ikke samsvarer med tomtedelingen i planen. Bakgrunn og forutsetninger for dispensasjon er gitt ovenfor.

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 20-4, jf. § 20-1 (Tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene) godkjennes søknad fra Ann Line Løvli Bremseth og Andre Bremseth om fradeling av to parseller hver på ca. 1000 m² fra eiendommen Nordenet med gnr/bnr 309/7 i Levanger kommune som omsøkt. Parsellene godkjennes fradelt til boligformål som to nye boligtomter. Det forutsettes at ev. nødvendig rettigheter til å ha adkomst og VA-ledninger over annen grunn blir tinglyst.

Merknader/orientering:

I henhold til delegasjonsbestemmelsene er myndighet delegert til Plan- og byggesakssjefen. Saken vil bli referert på neste møte i Plan- og utviklingskomiteen i Levanger kommune.

Tillatelsen faller bort dersom det ikke er rekvirert eller gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedsregistrering innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, eller dersom matrikkelføring vil være i strid med lov om eigedsregistrering, jf. Plan- og bygningslovens § 21-9.

Faktura for saksbehandling i henhold til gebyrregulativ vil bli ettersendt, jf. Plan- og bygningslovens § 33-1. Faktura ettersendes Koppang Landbruks- og Næringsmegling AS som anmodet i søknaden.

Vedtaket er et enkeltvedtak som kan påklages, jf. Forvaltningslovens § 28. Det er 3 ukers klagefrist fra underretning om vedtak er mottatt.

Saken oversendes landmåler ved Innherred kommunesamarbeid – Geodata og oppmåling for videre effektivering når klagefristen er utgått.

Med hilsen

Gunnar Vatn
ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi til:

Innherred kommunesamarbeid – Geodata og oppmåling	Pb 24	7651 Verdal
Geir Adolf Andersen	Nordsivegen 34	7603 Levanger
KOPPANG-LANDBRUK OG NÆRINGSMEGLING AS	Kalnesveien 5	1712 Grålum
Jorulf Nordli	Tømtevegen 216	7608 Levanger