



Arkiv:

Arkivsak:

Dato:

PlanID-0136 19
M296, PlanNavn-
Ryggeveien 535,
PlanType-35,
GBNR-101/12,
HISTESA-19/564
20/189 - 20
23.11.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
159/20	Plan, bygg og teknisk	01.12.2020

Behandling av klage - Detaljregulering for Ryggeveien 353A

Plan, bygg og teknisk- 159/20:

Klagen tas til følge. Plan, bygg og teknisk slutter seg til administrasjonens begrunnelse, og omgjør vedtaket av 17.9.2020.

Bestemmelse 2.4 endres til:

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Garasje, bod og lignende, kan

plasseres utenfor byggegrensen, unntatt mot Ryggeveien/fylkesvei 118.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Klagen tas til følge. Plan, bygg og teknisk slutter seg til administrasjonens begrunnelse, og omgjør vedtaket av 17.9.2020.

Bestemmelse 2.4 endres til:

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Garasje, bod og lignende, kan

plasseres utenfor byggegrensen, unntatt mot Ryggeveien/fylkesvei 118.

Saksopplysninger

Område: Gnr/bnr 101/12 - Ryggeveien 353A

Planområde: Ca. 1,1 dekar

Formål: Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB1), kjørevei (SKV1), annen vegggrunn grøntareal (SVG1).

Gjeldende plangrunnlag: Kommunedelplan Halmstad

Forslagsstiller: Herde Eiendom AS

Plankonsulent: Østavind Arkitekter AS

Saksbehandling

I henhold til kommunens delegeringsreglement vurderes det som tilstrekkelig at klagen behandles endelig av utvalg for Plan, bygg og teknisk uten at den videresendes til kommunestyret. Vurderingen er gjort med bakgrunn i at etterkommelse av innkommet klage er på lik linje med en mindre endring av planen jf. pbl § 12-14.

Hensikten med planen

Fra planbeskrivelsen heter det at *Hensikten med planen er å legge til rette for et nytt bygg*

med blandet bruksformål som erstatter et eksisterende kontorbygg med foreldet teknisk standard. Det er planlagt legekontor eller annen kontorvirksomhet i underetasjen, forretningsarealer eller kontor i 1. etasje og boliger i øverste etasje.

Klagen oppsummert

Klagen gjelder reguleringsbestemmelse 2.4. Da planforslaget ble sendt på høring lød planbestemmelsen om byggegrenser slik:

2.4 Byggegrenser

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Byggegrensen er sammenfallende med formålsgrensen hvis ikke annet er vist på plankartet.

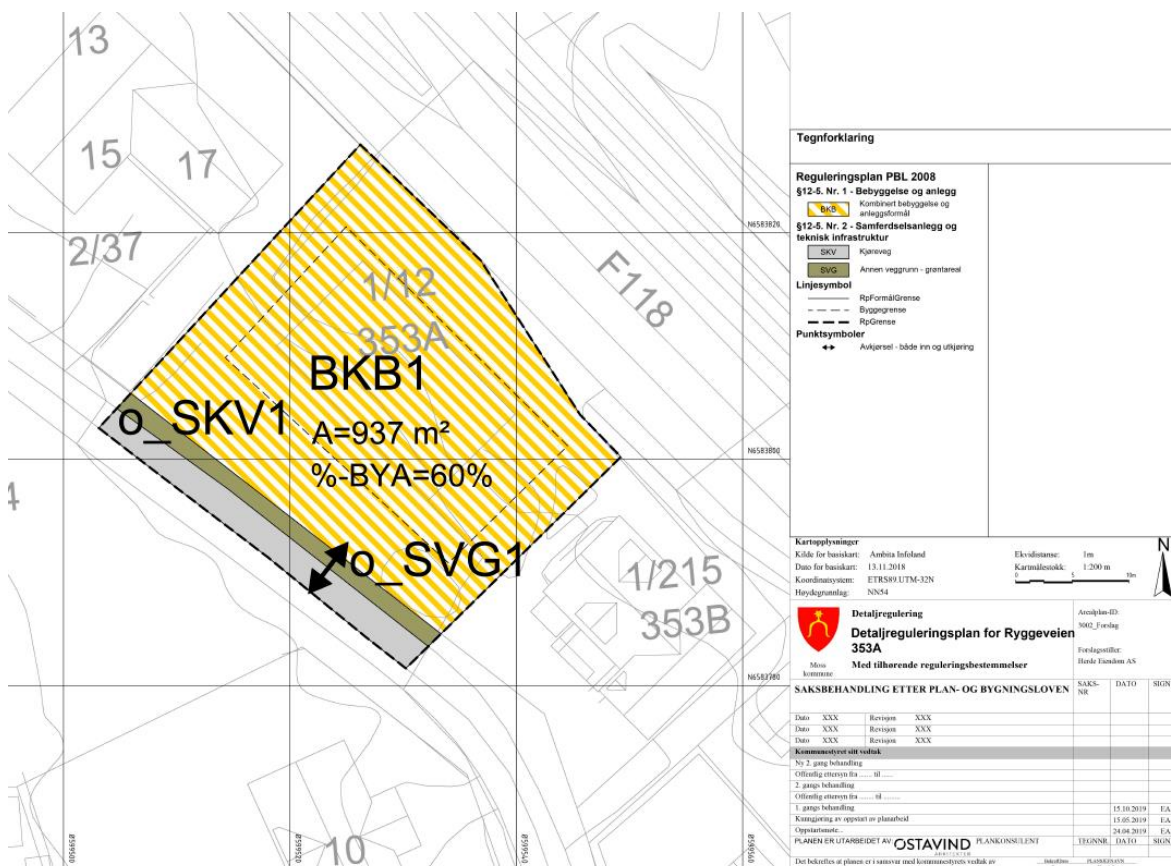
Etter høring ble bestemmelsen endret til:

2.4 Byggegrenser

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Garasje, bod og lignende, kan plasseres utenfor byggegrensen.

Klager anfører at siste setning i bestemmelsen åpner for at garasje, bod og lignende kan plasseres inntil fortauet langs fylkesvei 118. Klager anfører videre: *Byggegrenser skal ivareta hensynet til trafiksikkerhet, veivedlikehold og drift av veinettet, arealbehov ved eventuell utvidelse av veien og miljøet langs veien. Vedtatt planbestemmelse setter til side flere av disse hensynene byggegrensen skal ivareta. Klagen anfører også andre hensyn byggegrensen skal ivareta, som trafikkhensyn, snørydding og eventuell veiutvidelse.*

Klagen i sin helhet er vedlagt saken.



Forslagsstillers tilsvaer

Forslagsstiller uttrykker forståelse for at klager ønsker en oppklaring av bestemmelsen om byggegrense, og foreslår to mulige løsninger:

En mulighet er å tilføre følgende, eller tilsvarende, setning: «Unntaket gjelder likevel ikke byggegrensen mot fylkesveien». En annen mulighet er å endre unntaket til f.eks.:

«Garasje, bod og lignende, kan plasseres utenfor andre byggegrenser enn byggegrensen mot fylkesveien.»

Administrasjonens vurdering av klagen

Årsaken til at bestemmelse 2.4 ble endret etter høring og offentlig ettersyn var at administrasjonen ønsket å sikre en byggeflukt mot Bankveien. Ved en inkurie ble betydningen av omformuleringen for Ryggeveien oversett. Administrasjonen anerkjenner dessuten at endringen av bestemmelsens ordlyd burde vært konsultert med Viken fylkeskommune som veimyndighet før endelig vedtak.

Utgangspunktet for vurderingen av klagen fra Fylkeskommunen er med bakgrunn i at byggegrense mot vei er ment å ivareta hensynet til trafiksikkerhet, drift og vedlikehold av veien, arealbehov ved framtidig utbedring, og miljøet på eiendommene langs veien. Det er også plan- og bygningsloven § 3-1 som angir hvilke hensyn som skal ivaretas i planlegging etter plan- og bygningsloven, herunder utarbeidelse av reguleringsplaner. Ett av disse hensynene er å legge til rette for god forming av bygde omgivelser.

Rekkefølgekrav i planen tilsier at nåværende adkomst fra Ryggeveien skal stenges og det legges til grunn at det ikke har vært intensjonen i bestemmelsen at garasjer ol. skal kunne etableres utenfor byggegrensen i denne delen av planområdet. Videre vurderes det likevel som uheldig at formuleringen åpner for at garasjer, bod og lignende *kan* oppføres utenfor byggegrensen mot Ryggeveien. Administrasjonen slutter seg til klagers vurdering av bestemmelsens siste setning og samtidig behovet for en endring av denne. I dialog med forslagsstiller har administrasjonen kommet til at bestemmelse 2.4 etter dette skal være: *Bygninger skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Garasje, bod og lignende, kan plasseres utenfor byggegrensen, unntatt mot Ryggeveien/fylkesvei 118.*

Konklusjon

Administrasjonen konkluderer med at bestemmelsens siste setning vesentlig tilsidesetter de hensyn en byggegrense mot vei er ment å ivareta. Det var ikke en intensjon i planen at mindre tiltak skulle tillates mot Ryggeveien, men betydningen av omformuleringen etter offentlig ettersyn ble oversett.

Klagen har dermed ført frem og kommunestyrets vedtaket 17.9.2020 endres.

Plan, bygg og teknisk 01.12.2020:

Behandling:

Votering:

Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

Plan, bygg og teknisk- 159/20:

Klagen tas til følge. Plan, bygg og teknisk slutter seg til administrasjonens begrunnelse, og omgjør vedtaket av 17.9.2020.

Bestemmelse 2.4 endres til:

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Garasje, bod og lignende, kan

plasseres utenfor byggegrensen, unntatt mot Ryggeveien/fylkesvei 118.

Bakgrunn for saken

Detaljregulering for Ryggeveien 353A ble behandlet i PBT 16.6.2020 og videre i kommunestyret 17.9.2020. Brev med orientering om vedtak ble sendt ut 22.10.2020 og klagefrist satt til 12.11.2020.

Vedtaket er påklaget fra Viken fylkeskommune i brev datert 10.11.2020 og er fremsatt rettidig.

Det følger av plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-12 tredje ledd at kommunestyrets endelige vedtak om reguleringsplan kan påklages. Det følger videre av henvisningen til pbl. § 1-9 at forvaltningslovens regler om klagebehandlingen i utgangspunktet gjelder. Etter fvl § 33 annet ledd kan kommunen endre eller oppheve vedtaket «dersom den finner klagen begrunnet».

Vedlegg i saken:

12.11.2020	Klage på vedtak - detaljregulering - Ryggeveien 353 A - Gbnr 1/12 og del av 2/4 - Halmstad - Rygge
23.11.2020	Kommunestyrets vedtak

Andre dokumenter i saken:

17.11.2020	Detaljregulering for Ryggeveien 353 - oversending av klage for uttalelse
12.11.2020	Klage på vedtak - detaljregulering - Ryggeveien 353 A - Gbnr 1/12 og del av 2/4 - Halmstad - Rygge