



Sak: 16/1140
JournalpostID: 22/10143
ArkivID: PlanID-0542DR231,
K2-L12
Saksbehandler: Steinar Tvedt
Dato: 03.06.2022

Utvalgssak

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
025/22	Planutvalget	16.06.2022

Gomostølen hyttegrennd - avklaringer vedrørende utlegging på 2. gangs høring og offentlig ettersyn

Saksopplysninger:

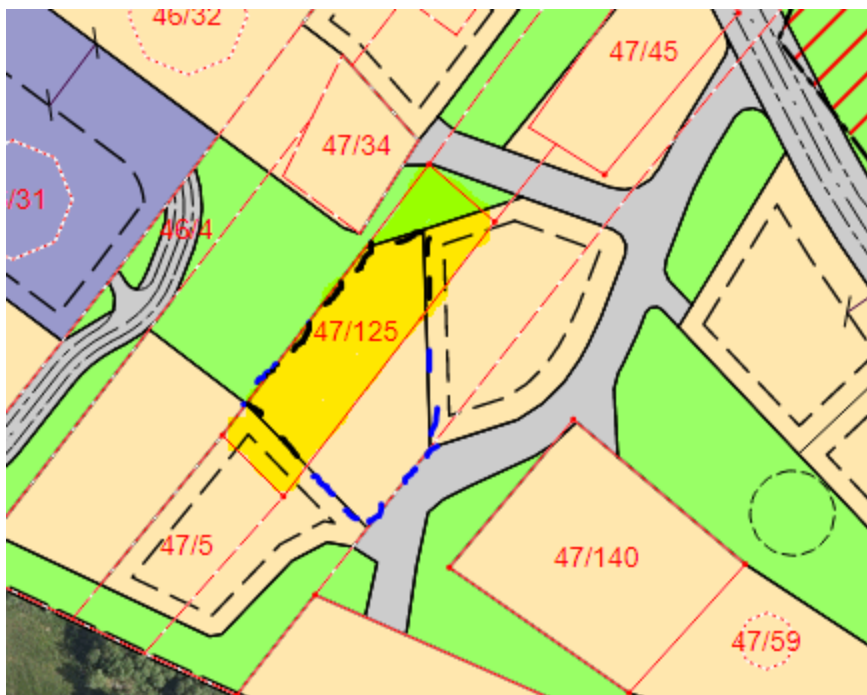
Planutvalget vedtok å legge reguleringsplan for Gomostølen ut på 2. gangs høring og offentlig ettersyn i møte den 28.04.22. Administrasjonen fikk i vedtaket følgende fullmakt:

Administrasjonen gis ut over dette fullmakt til å foreta justeringer og endringer i planforslaget basert på planfaglig skjønn før planen sendes ut på høring og ettersyn. Disse skal ikke være av en slik karakter at de medfører prinsipielle endringer i planen.

Siden planutvalgets møte i april, har administrasjonen jobbet med planen, og blant annet oppdatert plankartet i tråd med planutvalgets vedtak. Under denne jobben, dukket det imidlertid opp flere nye problemstillinger, som det må tas stilling til. En av disse problemstillingene knytter seg til utlagte byggeområder for eksisterende hytter kontra de samme tomtene sine (manglende) eiendomsgrenser. Avgjørelsen av hvor langt kommunen skal gå i å justere her, mener administrasjonen er av såpass stor betydning at planutvalget bør gjøre et vedtak om det. I det videre er det forsøkt å kaste lys over situasjonen ved hjelp av tre eksempler:

Eksempel 1: Tomt oppmålt med sikre grenser siden 2007 – dette ikke hensyntatt.

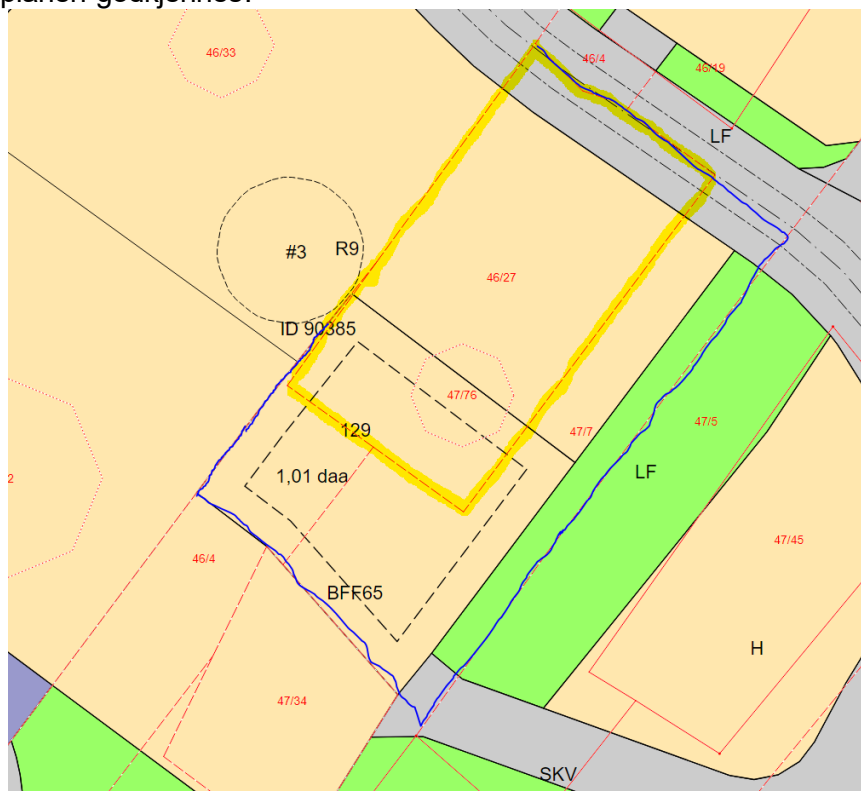
Gbnr. 47/125 er ei eksisterende hyttetomt, opprettet i 1987. Denne tomte har sannsynligvis ikke hatt grenser i matrikkelen i 2007, da gjeldende plan for Gomostølen ble vedtatt. Man har derfor antatt at tomte hadde en viss utstrekning, som da ble markert med byggeområde. Det ble så lagt to nye tomter inntil denne eksisterende. Dette er fra plankonsulentens side videreført i planforslaget. Forskjellen er imidlertid at nå har denne eiendommen fått sikre grenser. Eiendommen, i forhold til plankartet, ser da slik ut:



Blå stiplet linje er slik eiendommen er tenkt utformet i følge planen, mens eiendommen faktisk er utformet slik det gulmarkerte området viser. Dermed må man gå inn og endre på planen slik at man ikke regulerer nye tomter inn på det som allerede er en eksisterende tomt.

Eksempel 2: Usikre grenser på eksisterende tomter:

I matrikkelen har tomt med gbnr. 46/27 (og 47/76) grenser som vist under markert med gult. Ny tomt BFF65 deles tilsynelatende på flere eiendommer. Skylddelingsforretningene for 46/27 og 47/76 kan imidlertid tyde på at denne eiendommen går langs den blå stripen, og at BFF65 i så måte representerer en deling av denne tomten. Det er imidlertid svært uheldig hvis intensjonen er å dele en konkret tomt, at dette gjøres i plankartet uten at den avgivende eiendommens grenser er nøyaktig fastsatt. Her bør det derfor kreves oppmåling av tomten før planen godkjennes.



Nedenfor er det et kartutsnitt fra forslag til plankart som viser utlagt byggeareal for tre tomter som ikke har grenser i matrikkelen i det hele tatt – tomtene er kun markert med en ring for hhv. gbnr. 46/37, 46/38 og 46/46. En oppmåling på kartet som følger skylddelingsforretningene for disse tre tomtene, viser at ting stemmer ganske bra for de to førstnevnte tomtene. Disse skal være 2 daa, og grensene i plankartet kan stemme sånn noenlunde. Når det gjelder gbnr. 46/46, så er det grov bom. Denne tomte skal være 3 daa i følge skylddelingsforretningen, mens i plankartet er det lagt ut et areal på 5 daa for denne tomte. Dette betyr i ytterste konsekvens at dersom eier av 46/46 ber om oppmåling av tomte etter at planen er vedtatt slik som dette, så ligger det 2 daa med «ledig» tomteareal på grunneiers eiendom, som han i ytterste konsekvens *kan* søke om fradeling for som ei ny, selvstendig tomt. Altså at man får ytterligere en tomt i området, noe som ikke var tilsiktet. Det kan være flere slike tomter i området. Her bør man, for å være sikker, ikke legge ut alt arealet som man antar kan høre til tomte til byggeareal, men begrense byggearealet enten til totemarkeringsringen eller til synlig inngjerdet areal eller areal som tydelig er tatt i bruk til hytta. Arealet utenfor dette blir da LNFR-areal. Det å begrense byggearealet til kun totemarkeringsringen er et tøft grep, men et grep som synes nødvendig i visse tilfeller. Dette grepet kan også medføre at iveren etter å få målt opp egen tomt og få etablert sikre grenser i matrikkelen øker. Ved byggesøknad vil det da måtte søkes om dispensasjon for å bygge utenfor avsatt byggeareal. Ved byggesak vil man i de fleste tilfeller uansett først kreve oppmåling før tiltak kan godkjennes i tettbygde områder, da det er helt vesentlig at tiltaket blir gjennomført på eiers grunn.



I dag er det vanlig å kreve at eiendomsforholdene og grensene mellom eiendommer i et planområde er avklart så langt det er nødvendig for planens gjennomføring. Dette har dessverre ikke blitt gjort her. Dette kan i verste fall medføre at større deler av planen ikke lar seg realisere dersom det viser seg at for eksempel nye vegger er lagt over areal som egentlig er del av en hyttetomt som tilhører en tredjepart, eller at nye tomter ligger innenfor grensene til en allerede eksisterende tomt.

For å bøte på denne situasjonen så langt som råd, ber administrasjonen om at den fullmakt som administrasjonen fikk i planutvalget den 28.04, også omfatter å kunne kreve avklaring av eiendomsgrenser, revidere og eventuelt fjerne tomter som er lagt inn på eksisterende hyttetomter (dersom ikke tomteeieren ønsker dette), og innskrenke byggeareal på eksisterende tomter til å omfatte kun tomtemarkeringsring, eventuelt inngjerdet areal eller lignende fram til tomteavnetuelt blir oppmålt. Planen vil ikke bli sendt ut på høring og offentlig ettersyn før disse forholdene er tilfredsstillende avklart.

Forslag til vedtak:

Planutvalget viser til vedtak i sak PU-017/22 den 28.04.22, og vedtar at administrasjonens fullmakt som ble gitt i denne saken, også omfatter nødvendige grep som må til for å avklare eiendomsforholdene i planområdet. Herunder å kreve oppmåling av enkelteiendommer der dette er av vesentlig betydning, justere og eventuelt ta bort nye tomter der disse kommer i konflikt med eksisterende tomter, og fjerne byggeareal på eksisterende tomter så langt som nødvendig, og i ytterste konsekvens slik at bare tomtemarkeringsringen på eiendommen blir avsatt som byggeareal.

Planutvalget 16.06.2022:

Behandling:

Votering: Enstemmig (7 stemmer)

PU- 025/22 Vedtak:

Planutvalget viser til vedtak i sak PU-017/22 den 28.04.22, og vedtar at administrasjonens fullmakt som ble gitt i denne saken, også omfatter nødvendige grep som må til for å avklare eiendomsforholdene i planområdet. Herunder å kreve oppmåling av enkelteiendommer der dette er av vesentlig betydning, justere og eventuelt ta bort nye tomter der disse kommer i konflikt med eksisterende tomter, og fjerne byggeareal på eksisterende tomter så langt som nødvendig, og i ytterste konsekvens slik at bare tomtemarkeringsringen på eiendommen blir avsatt som byggeareal.