



Arkivsak-dok. 24/02216-11
Saksbehandler Øystein Bekkevold

Saksgang

Møtedato

Utvalg for teknisk

01.04.2025

33/25

Saksframlegg

Klage på Reguleringsendring etter forenklet prosess. PlanID 00300 Mosvold. Mosvoldveien 29

Kommunedirektørens innstilling:

Kommunestyrets vedtak i møte 11.3.2025 som sak 20/25 opprettholdes.

Klage innkommet fra Kjetil Tønnessen ved G-TAKK AS tas ikke til følge.

Saken oversendes Statsforvalteren i Agder til avgjørelse.

Vedlegg

- Klage på vedtak - Mosvoldveien 29 (1)
- Eksempel boenheter per kvadrat
- Beregning kvadrat per boenhet
- Saksutskrift - Reguleringsendring etter forenklet prosess.
- PlanID 00300 Mosvold. Mosvoldveien 29
- Vedtak
- Planbeskrivelse oppd. 03.03.25
- Revidert plankart, oppd
- Reviderte bestemmelser, oppd

Saken kort fortalt

Klage på vedtak ved reguleringsendring etter forenklet prosess for PlanID 00300 Mosvold, Mosvoldveien 29. Utvalg for teknisk behandlet saken i møte 11.03.2025 sak 20/25.

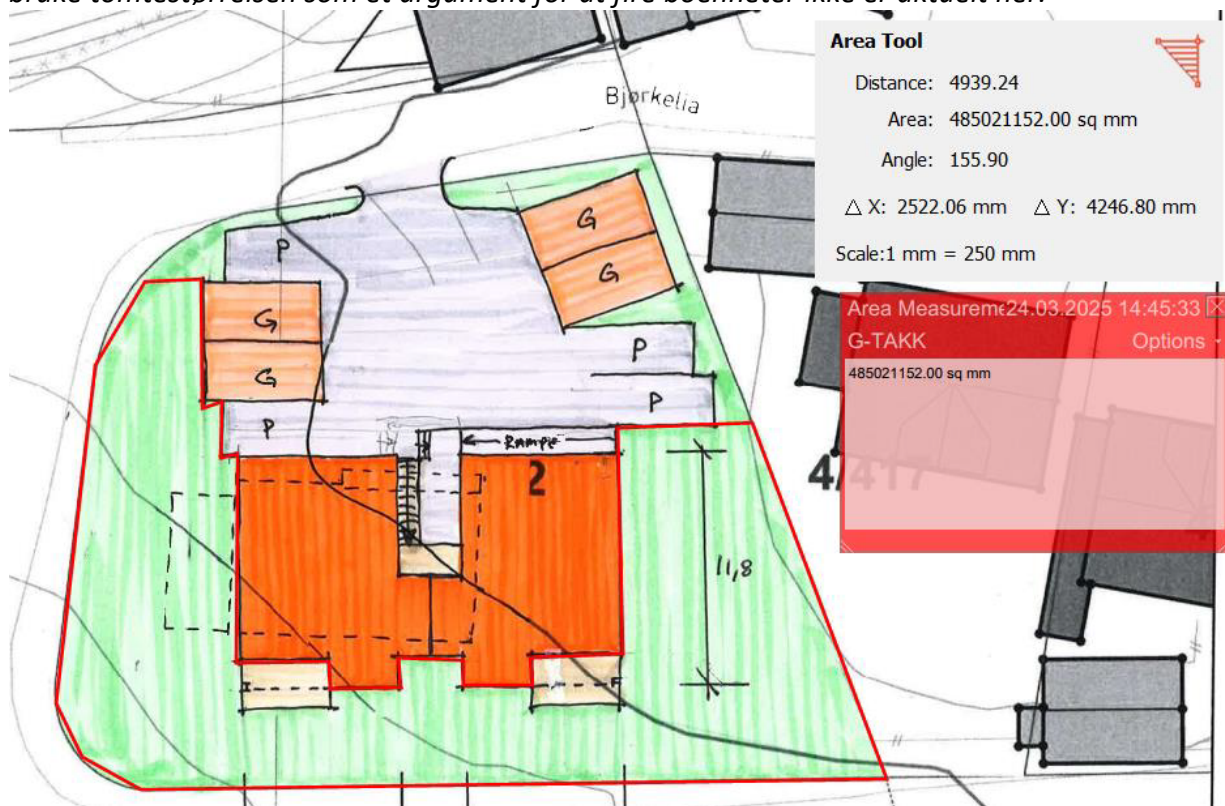
Klagens innhold

Klagen gjengis i sin helhet i kursiv under, se og vedlegg.

«Klage på vedtak – reguleringsendring etter forenklet prosess PlanID 00300 Mosvold, Mosvoldveien 29, saknr 20/25

Viser til utvalg for teknisk sitt vedtak i møte 11.03.2025, og klager herved på endringene av reguleringsbestemmelser om antall boenheter og antall parkeringsplasser som foreslått og vedtatt av teknisk utvalg.

Det er ikke angitt begrunnelse for endringene som ble vedtatt, men i møtet ble det sagt at «fire boenheter på ett mål i et sånt byggefelt ikke helt er ønskelig» og at det kan synes å bli for lite uteoppholdsarealer. Her er vi helt uenige. Fortetting er i tråd med nasjonale overordnede føringer, og det er gitt tillatelse til fortetting av samme eller større grad mange steder i kommunen. Se vedlagt oversikt for et utvalg på over 15 eksempler i samme eller tilsvarende boligfelt som Mosvold. Sammenlignet med mulighetsstudiet i søknaden har disse 15 eksemplene en lavere gjennomsnittlig utnyttelse av tomt pr boenhet. Derfor finner vi det ikke korrekt å bruke tomtestørrelsen som et argument for at fire boenheter ikke er aktuelt her.



Beregning av grønne uteoppholdsarealer for søknadens vedlagte mulighetsstudie = 485 m².

Kommuneplanens minimum uteoppholdsareal på egen tomt eller i fellesareal (MUA) er 25 m² pr. boenhet = 100 m² for en firemannsbolig. Kravet er altså godt oppfylt.

Det er også vesentlig at det i gjeldende plan legges til rette for rekkehus med 30% utnyttelse av eiendom, noe som fort gir samme antall boenheter pr m² som en flermannsbolig. Referer igjen til vedlagt oversikt, og for eksempel Mosvold Terrasse 1,3,5 og 7 og Bjørkeskaret 1,3,5,7,9,11,13 og 15.

Angående parkering så klager vi på endringen til 2 parkeringsplasser pr boenhet. Kravet om 1,5 parkeringsplass pr boenhet er i tråd med kommuneplanen krav for felles parkering for 2 eller

flere boenheter. Dette kan begrunnes med at flermannsboliger er boligtyper tiltenkt mindre husholdninger der behovet for parkering er mer begrenset. I søknadens mulighetsstudie er det inntegnet to ekstra parkeringsplasser for å vise at eiendommen har tilstrekkelig rom for parkering og gjesteparkering slik at gateparkering unngås.

Reguleringsendringen legger til rette for tiltak i tråd med relevante kommunale retningslinjer og krav som gjelder flermannsboliger. Dette er vist med en mulighetsstudie for en 4-mannsbolig som bl.a. har mer enn tilstrekkelig uteoppholdsareal og parkering. Etter vår oppfatning er begrunnelsene for endring av antall boenheter og parkeringsplasser gjort på feilaktig grunnlag, og tilleggspunktet med endring av reguleringsbestemmelsene bør derfor oppheves. Søknad om reguleringsendring bør godkjennes som opprinnelig omsøkt, med tilleggspunkt fra administrasjonen om parkslirekne.

Tiltakshavers forslag til innstilling:

- 1. Klage fra plankonsulent G-TAKK AS datert 24.03.2025 tas til følge.*
- 2. Teknisk utvalg endrer vedtaket ved å fjerne tilleggspunkt med endring av antall boenheter og parkeringsplasser i reguleringsbestemmelsene.*
- 3. Teknisk utvalg vedtar med hjemmel i pbl § 12-14 søknaden om reguleringsendring etter forenklet prosess av PlanID 00300 Mosvold som kommer frem av vedlagt plankart datert 28.03.2025 og bestemmelser datert 03.03.2025.*
- 4. Tilleggspunkt fra administrasjonen om parkslirekne videreføres.*

Tiltakshavers forslag til vedtak:

Teknisk utvalg vedtar med hjemmel i PBL §12-12 og §12-14 de endringer av PlanID 00300 Mosvold som kommer frem av vedlagt plankart datert 28.2.2025 og bestemmelser datert 03.03.2025.

Forekomst av Parkslirekne «Reynoutria japonica» skal saneres etter faglig plan av kompetent foretak før det utføres terrengarbeid på tomten.

Vurdering

Generelt

Enkeltvedtak kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse i saken, jfr. forvaltningslovens § 28. Fristen for å klage er 3 uker fra tidspunkt underretning av vedtaket er kommet fram til vedkommende part, jfr. forvaltningslovens § 29. Denne klage er rettidig innkommet, og er fremsatt av noen som er klageberettiget.

Når det gjelder det planfaglige skjønn, herunder arealdisponeringen innen planområdet, er det etter plan- og bygningslovens regler kommunestyret som er planleggings- og reguleringsmyndighet, og som etter en samfunnsmessig vurdering i samråd med berørte fagetater og andre som måtte ha interesser i planområdet, avgjør hvilke områder som skal tas med i reguleringsplanen og hvordan disse eventuelt skal utnyttes, jfr. pbl. §§ 3-2 og 3-3. Ved utarbeidelse av en detaljregulering må det foretas brede planmessige vurderinger av hvilken utnytting av området som totalt sett regnes som mest tjenlig.

Delegert myndighet til teknisk utvalg

Kommunestyret kan i samsvar med kommunelovens regler, delegere myndighet til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplanen uten full planbehandling. Tidligere var delegasjonsadgangen begrenset til mindre endringer eller utfyllinger innenfor hovedtrekkene i

reguleringsplanen. Mindre endringer var endringer som ikke hadde nevneverdig betydning for noen berørte parter eller interesser. Etter lovendringen i 2017 er adgangen til å gjøre endringer i reguleringsplan uten full planbehandling blitt økt i betydelig grad. Denne endringen må ses i sammenheng med regjeringens ønske om å effektivisere planprosessen. Det tidligere kriteriet «mindre endringer» ble erstattet av formuleringen «når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.»

Vurdering av klagens innhold

Klager synes ha argumenter for sin klage på utvalgets endring av bestemmelsene i sak 20/25. Klagers informasjon om gjeldene plan og tilsvarende utnyttelse i tilsvarende planer som det vises til i klage og vedlegg synes korrekt.

Tiltakshavers ønske for området er å kunne tilby boenheter beregnet på mindre husholdninger som førstegangsetablerere, enslige, par og enslige med få barn hvor tenkt areal og parkeringsdekning vil være tilstrekkelig og hvor det synes være ett (stigende) behov i markedet.

Planområdet hadde i gjeldene plan en relativt høy utnyttelsesgrad med anledning for rekkehusbebyggelse.

Utvalget endret dette i sin behandling til boenheter tilpasset større husholdninger (med 2 biler), noe som har stor negativ betydning for tiltakshavers planer og intensjoner med omreguleringen.

Man kan diskutere om endringene nå faktisk er fortetning.

Hvorvidt utredningene om arealutnyttelse og de faktiske forhold i tilsvarende planer og muligheter i opprinnelig plan som benevnt i klage er noe som er eller skal antas ukjent for beslutningstakerne og dermed burde vært belyst i søknad og behandling vil være vanskelig å vurdere.

Beslutningstakerne bør i denne sammenheng vurdere om klagen inneholder ny informasjon som endrer deres syn på saken og løfte dette opp ved behandling av denne klagesaken.

Administrasjonen ser og med dette at det kan ligge et behov for en tydeligere avklaring av ønsket boligpolitikk med henblikk på fremtidige oppstartsmøter og hva vi skal kunne anbefale tiltakshavere.

Anbefaling

Administrasjonen legger til grunn at tidligere enstemmige vedtak er ett uttrykk for ønsket boligpolitikk og gir derfor råd om at teknisk utvalg sitt vedtak i møte 11.3.2025 som sak 20/25 opprettholdes, at klagen ikke tas til følge og at klagesaken sendes til Statsforvalteren i Agder for avgjørelse i henhold til plan og bygningsloven.