



Saksframlegg

Arkivsak-dok. DELE-26/00195-6
Saksbehandler Anastasija Pejic

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	30.06.2026

GBR. 24/12 - Vik - Vedtaksbehandling - Fradeling - Rolf Johan Bjelland

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg avslår søknad om tillatelse til fradeling av tomt fra gnr./bnr. 24/12. Tiltaket vurderes å være i strid med reguleringsplanens bestemmelse om krav til samlet tomtedelings- og bebyggelsesplan. Vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 vurderes ikke oppfylt. Det vises til komplett søknad mottatt 19.03.2026.

Vedlegg

Søknad om dispensasjon
Kvittering for nabovarsel
Kartutsnitt
24/12 - Søknad om deling av eiendom

Saksframlegg

Det er vedlagt dokumenter som anses betydningsfulle for vurdering av saken. Øvrige dokumenter finnes i sak BYGG-26/00195. Saksbehandler kan kontaktes dersom øvrige dokumenter er ønskelig.

Tiltakshaver: Rolf Johan Bjelland
Ansvarlig søker:

Sammendrag

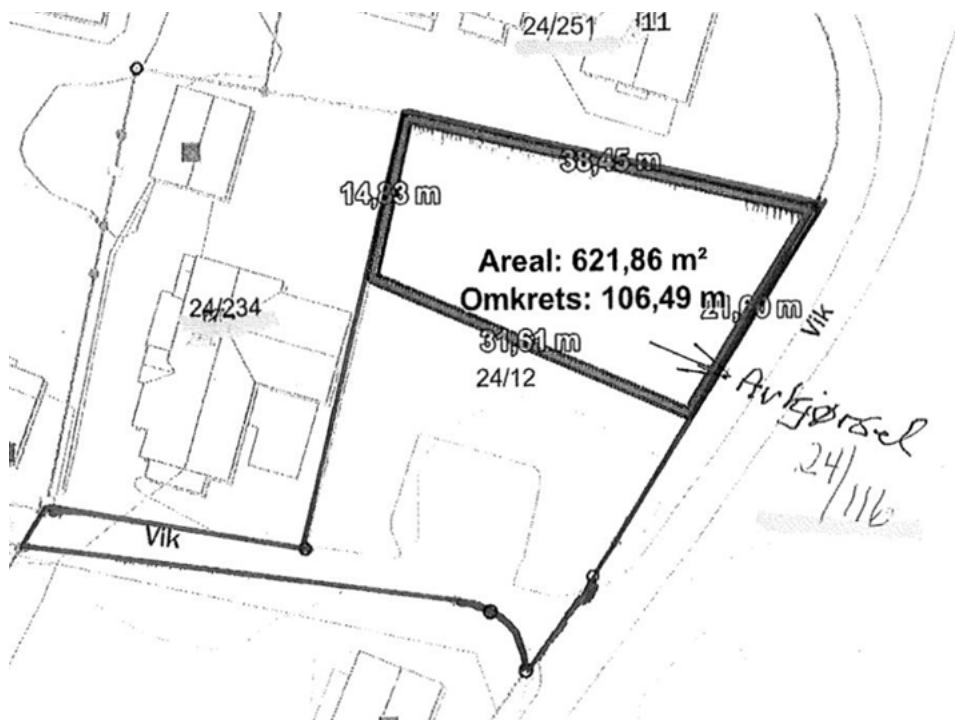
Rolf Johan Bjelland søker om dispensasjon for fradeling av tomt fra gnr./bnr. 24/12. Søknaden er avhengig av dispensasjon for å kunne gjennomføres.

Saken legges fram for politisk behandling.

Fakta

Søknaden

Det søkes om fradeling av tomt fra gnr./bnr. 24/12. Fradelingen innebærer etablering av ny avkjørsel til kommunal vei. Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra reguleringsplanens krav om tomtedelings- og bebyggelsesplan for område A innenfor reguleringsplan for Vik–Spedalen. Tomten er regulert til boligformål.



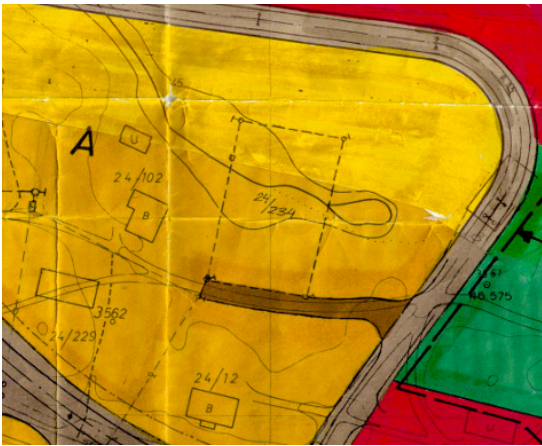
Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligformål gjennom reguleringsplan for Vik–Spedalen, P-96, vedtatt 21.03.1975.

Relevante bestemmelser:

REGULERINGBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR VIK – SPEDALEN.

- §1 Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.
- §2 Område for boligbebyggelse.
- a) Bygningsrådet skal godkjenne tomtedelings- og bebyggelsesplan for hvert enkelt område, A – E, eller deler av områdene hvor naturlig avgrensning kan finnes.



Plankart

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket og dispensasjon

SØKNAD OM DISPENSASJON FOR FRADELING BOLIGTOMT FRA 24/12, VIK

Det søkes om dispensasjon fra pbl§ 12-1 reguleringsplanens krav til tomtedelings- og bebyggelsesplan for område A innenfor reguleringsplan for Vik -Spedalen, stadfestet 1975.

Begrunnelse for dispensasjonssøknaden, er at område A innenfor reguleringsplanen Vik - Spedalen, er tilnærmet utbygd, og at behovet for tomtedelingsplan derfor bør ansees unødvendig. Området er allerede bebygget med 8 eneboliger med tilhørende garasjer mv. Den omsøkte fradeling av boligtomten vil ikke ha negativ innvirkning på eventuell fortetting av området.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3, og det foreligger ikke merknader til søknaden.

Vurderinger:

Det søkes om fradeling av en ny boligtomt. Den fradelte tomten er planlagt benyttet til boligformål i tråd med gjeldende reguleringsplan. Eiendommen ligger innenfor område A i reguleringsplan for Vik–Spedalen, hvor det i reguleringsbestemmelsene er stilt krav om at det skal foreligge godkjent tomtedelings- og bebyggelsesplan før området kan deles eller bebygges.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse om krav til samlet tomtedelings- og bebyggelsesplan for området.

Dispensasjon

Pbl. § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av samme lov. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, og fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Vesentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved bruk av dispensasjon. Dersom en søknad åpenbart berører konfliktylfulle forhold, eller det er klart at tiltaket ikke ville bli lagt inn i den opprinnelige planen, skal tillatelse ikke gis ved dispensasjon. Ut fra hensynet til

offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

Hensynet bak bestemmelsen:

Hensynet bak reguleringsbestemmelsen om krav til tomtedelings- og bebyggelsesplan er å sikre en helhetlig og planmessig utvikling av området, herunder en hensiktsmessig tomtestruktur, bebyggelsesplassering og samordnet løsning for adkomst og teknisk infrastruktur. Selv om området i stor grad er utbygget, gjør disse hensynene seg fortsatt gjeldende ved nye tiltak som innebærer endring av eiendomsstruktur eller etablering av ny bebyggelse. Særlig gjelder dette der tiltaket påvirker adkomstforhold og trafikale løsninger, som er sentrale elementer i en samlet planvurdering.

Den omsøkte fradelingen legger opp til etablering av en utkjørsel som fremstår lite hensiktsmessig, og som ikke er vurdert opp mot en helhetlig plan for området. Tiltaket innebærer dermed en løsning som avviker fra det som normalt ville blitt avklart gjennom en samlet tomtedelings- og bebyggelsesplan, hvor alternative og mer hensiktsmessige løsninger kunne vært vurdert i sammenheng. Etter en samlet vurdering innebærer tiltaket derfor at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av fordeler og ulemper:

Ved vurderingen av dispensasjon er det foretatt en samlet avveining av tiltakets fordeler og ulemper.

Som en fordel taler det at fradelingen legger til rette for etablering av en ny boligtomt innenfor et område som allerede er regulert til boligformål. Tiltaket innebærer i utgangspunktet en fortetting i et eksisterende boligområde, noe som taler for effektiv arealutnyttelse. Videre er området i stor grad utbygget, noe som isolert sett kan tilsi at behovet for overordnet planavklaring gjennom tomtedelings- og bebyggelsesplan fremstår som mindre fremtredende enn i ubebygde områder.

På den annen side medfører tiltaket konkrete og tungtveiende ulemper. Fradelingen gir en lite hensiktsmessig tomteutforming, og etablering av ny avkjørsel fremstår som en lite egnet løsning. Avkjørselen er foreslått plassert i en sving og i nærheten av Fjære skole, noe som gir et uoversiktlig trafikkbilde og øker risikoen for uønskede hendelser. Området må anses som særlig trafikkårsbart på grunn av nærheten til skoleområdet. Etablering av ny avkjørsel på dette punktet vil kunne bidra til flere konfliktpunkter og økt kompleksitet i trafikksituasjonen.

Det er et sentralt poeng at slike forhold normalt skal avklares gjennom en samlet planprosess, hvor alternative løsninger for adkomst og tomtestruktur vurderes i sammenheng. Gjennom en tomtedelings- og bebyggelsesplan ville kommunen hatt mulighet til å vurdere mer hensiktsmessige og trafikk sikre løsninger, for eksempel felles adkomst, annen tomteinndeling eller justert plassering av bebyggelse. Den omsøkte løsningen er derimot et resultat av en isolert vurdering av én enkelt eiendom, uten at helheten i området er tilstrekkelig ivarettatt.

Selv om området i stor grad er utbygget, viser de trafikale utfordringene at hensynene bak plankravet fortsatt gjør seg gjeldende med styrke i denne saken. Tiltaket vil kunne bidra til en mer fragmentert og tilfeldig utvikling, hvor enkeltvise dispensasjoner etablerer løsninger som det i ettertid vil være vanskelig å endre. Dette kan svekke kvaliteten på både adkomssystem, trafikk sikkerhet og den overordnede arealdisponeringen i området.

Etter en samlet vurdering anses ulempene ved tiltaket som klart tyngre enn fordelene. Det legges særlig vekt på de trafikk sikkerhetsmessige konsekvensene og på at tiltaket undergraver behovet for en helhetlig planavklaring. Vilkåret om at fordelene ved dispensasjon må være klart større enn ulempene, er dermed ikke oppfylt.

Alternativ løsning:

Teknisk utvalg kan legge vekt på at området i stor grad allerede er bebygd, og at eiendommen inngår i en etablert bebyggelsesstruktur. Dette tilsier at kravet om samlet plan i noen grad kan være svekket i dette konkrete tilfellet.

Samtidig vurderes det at tiltaket vil medføre ulemper knyttet til trafikkforhold og en mindre helhetlig tomtedistribusjon. Disse ulempene anses ikke ubetydelige, men heller ikke av et slikt omfang at de alene bør være avgjørende.

Konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at den omsøkte fradelingen, med tilhørende avkjørsel, ikke er i samsvar med reguleringsplanens bestemmelse om krav til samlet tomtedelings- og bebyggelsesplan for området.

Tiltaket vil innebære etablering av uheldige trafikkforhold og en lite hensiktsmessig tomtedeling. Fordelene ved tiltaket vurderes ikke å være klart større enn ulempene, og vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er derfor ikke oppfylt. Kommunedirektøren anbefaler at dispensasjon ikke gis.