



Saksbehandler:
Elisabet Finne, telefon:
Kommuneutvikling

Detaljregulering av Linnom, Endring - Behandling av klage

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for bygge- og arealsaker	07.06.2019	122/19

Rådmannens innstilling

Klage fra Evy Williams og eiendom 147/46 på vedtak av endring av detaljregulering av Linnom planID 20150114 tas delvis til følge. Det vises til plan- og bygningslovens § 1-9.

Dette medfører følgende endring i kart og bestemmelser:

I plankartet legges det inn 2 avkjørselspiler. En for eiendom 147/46 og en for eiendom 147/63.

I bestemmelse § 4.3 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF) slettes følgende tekst:

«Det skal etableres felles adkomstløsning for eiendommene 147/46 og 147/63.»

Det tilføyes følgende tekst:

«Det skal opparbeides en adkomst for hver eiendom. En for eiendom 147/46 og en for eiendom 147/63. Adkomstene skal plasseres ved siden av hverandre og opparbeides som et krysningspunkt av gang- og sykkelveien.»

Det delegeres rådmannen å gjøre nødvendige endringer i kart og bestemmelser i tråd med vedtaket.

07.06.2019 Utvalg for bygge- og arealsaker:

Møtebehandling:

Følgende fellesforslag ble fremmet: UBA støtter alternativ forslag:

Saken sendes tilbake til administrasjonen. Det jobbes videre med løsning som sikrer avkjørsel fra 147/63 mot V3 slik opprinnelig plan forutsatte. En slik løsning vil medføre at vilkår gitt i rammetillatelse 830/18 må vurderes endret. Videre vil utbygging av tomten måtte avvende ferdigstilling av V3. Fremdrift her er usikker og avhenger av utbyggingstakt innenfor plan for Linnom.

Forslaget enstemmig vedtatt.

Etter dette har utvalget fattet følgende vedtak.

UBA- 122/19 Vedtak:

Saken sendes tilbake til administrasjonen. Det jobbes videre med løsning som sikrer avkjørsel fra 147/63 mot V3 slik opprinnelig plan forutsatte. En slik løsning vil medføre at vilkår gitt i rammetillatelse 830/18 må vurderes endret. Videre vil utbygging av tomten måtte avvente ferdigstilling av V3. Fremdrift her er usikker og avhenger av utbyggingstakt innenfor plan for Linnom.

Sammendrag:

Endring av reguleringsplan ble vedtatt av UBA den 26.10.2018, sak 217/18.

I brev datert 19.11.2018 har Evy Williams som nabo og eier av tomt 147/46 klaget på vedtakspunktene 1.2 og 2.3 vedrørende kravet om at avkjørsel skal være felles for eiendommene 147/46 og 147/63.

Rådmannen anbefaler at klagen tas til følge og at eiendommene får hver sin avkjørsel.

Rådmannen anser at foreslått løsning vil være akseptabel mtp trafikksikkerhet da den skal utformes sammenhengende og oppleves som ett krysningspunkt av gang- og sykkelveien.

Vedlegg:

Saksframlegg endring av plan

Vedlegg til saksframlegg endring av plan

Klage på vedtak om endring av plan på vegne av 147/46

Innspill til nabovarsel om endring av plan på vegne av 147/63

Dokumenter i saksmappen:

02.01.2019 Klage på endring av reguleringsplan for Linnom - plan ID 070420150114

Rettslig grunnlag:

Plan- og bygningslovens § 1-9.

Bakgrunn: (Oppsummering av saksprosess)

Historikk

- Detaljregulering for Linnom, planID 0704 20150114 ble vedtatt av bystyret den 13.09.2017
- Det ble sendt ut varsel om endring av plan i brev datert 30.01.2018
- Endring av plan ble vedtatt av UBA den 26.10.2018, sak217/18
- Det kom inn klage på vedtaket fra nabo i brev datert 19.11.2018

Følgende vedtak ble vedtatt av UBA den 26.10.2018:

Forslag til endring av reguleringsplan for Linnom, planID 070420150114 vedtas i henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12 jf. med følgende endringer som fremkommer av vedlagt kart datert 17.10.18:

1. Plankart**1.1 Reduksjon av felles uteoppholdsareal f-UA5**

Deler av felles uteoppholdsareal felt f-UA5 endres til formål frittliggende småhusbebyggelse under felt BF.

1.2 Flytting av adkomst

Adkomst til eiendom 147/107 innenfor felt BF flyttes fra Gauterødveien til vei V3.

1.3 Adkomst til eiendom 147/46 og 147/63

Avkjørsel pil flyttes til eiendomsgrensen mellom eiendom 147/46 og 147/63.

1.4 Flytting av eiendomsgrenser og byggegrenser

Mellom BK12 og BF flyttes formålsgrensen til ny eiendomsgrense.

Byggegrense innenfor BK12 forskyves i samsvar med endring av formålsgrensen. En meter til eiendom 147/63 og fire meter til eiendom 147/38.

*Mellom BF og f_G11 flyttes formålsgrensen til ny oppmålt eiendomsgrense
Mellom BF og f_G10 flyttes formålsgrensen til ny oppmålt eiendomsgrense*

2. Bestemmelser

2.1 Følgende bestemmelse tilføyes § 7 Rekkefølgebestemmelser:

§ 7.5 Opparbeidelse av vei

Vei V3 og ny avkjørsel til eiendom 147/107 skal være ferdig opparbeidet før eksisterende avkjørsel stenges.

2.2 I bestemmelse § 4.3 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF) tilføyes:

Det skal etableres felles adkomstløsning for eiendommene 147/46 og 147/63.

2.3 I bestemmelse § 6.1 Grønnstruktur (G1-G11) gjøres følgende endringer:

I 2. setning endres G11 til G10.

I 3. setning endres G10 til G11.

2.4 Følgende bestemmelse tilføyes § 4 bebyggelse og anlegg:

§ 4.11 Uteoppholdsareal (UA)

f_UA1—2 og 7 skal være felles for BK1-BK5.

f_UA3—5 skal være felles for BK6-BK11 .

f_UA6 skal være felles for BK12.

Det delegeres rådmannen å endre reguleringsplanens kart og bestemmelser i tråd med vedtaket.

Klage:

Evy Williams som nabo og eier av tomt 147/46 har klaget på vedtakspunktene 1.3 og 2.2 vedrørende kravet om felles avkjørselsløsning mellom eiendommene 147/46 og 147/63.

Klagen er referert i sin helhet under:

Klage på endring av reguleringsplan for Linnom, plan ID 070420150114

Evy Williams som er eier av tomt 147/46 klager med dette brev på endringen av reguleringsplanen. Klagen gjelder det som omhandler kommunens vedtak om felles adkomst til Gauterødveien for tomtene 147/46 og 147/63.

Bakgrunnen for denne klagen er at eier av tomt 147/63 Carl Berg tydeligvis har fått medhold av kommunen til å lage adkomstvei for sin tomt. Det er for så vidt greit nok, men kommunen vedtar da samtidig at begge tomtene skal ha felles adkomst. Kommunen vedtar dette uten en gang å ha drøftet saken med Williams først. Det kan ikke Williams akseptere.

Kommunen gjør denne endringen på tross av at rådmannen selv tilrår av trafikksikkerhetsmessige hensyn at det beste hadde vært om Berg kobler seg på V3.

Kommunen går altså bort fra sin opprinnelige reguleringsplan, som er den mest trafikksikre løsningen ifølge rådmannen selv, for å tilfredsstille Berg sine innsigelser. Man snakker ikke engang med Williams om hun kan tenke seg å få felles adkomst. Kommunen bare «vedtar» at Williams og Berg skal ha felles adkomst. Uten å antyde hva dette vil innebære hverken praktisk eller juridisk for de to private grunneierne. På denne måten virker det som kommunen ønsker å diktere en avtale mellom to private parter. Hvor de henter lov hjemmel til dette opplyses ikke om fra kommunens side. Williams kan ikke akseptere dette og klager dermed på denne endring av reguleringsplanen.

Kommunen har tidligere vært av den oppfatning at de bare ønsker 1 adkomstvei for disse tomtene. Dersom kommunen fastholder dette synet så vil vi kreve at denne adkomstveien er det Williams som har førsteretten på. Hun har allerede adkomst til Gauterødveien for sin tomt og den har eksistert siden huset ble bygget på 1930-tallet.

Alternativt dersom kommunen godtar 2 adkomstveier ved siden av hverandre, så kan det være en akseptabel løsning for Williams også. Men det beste ville være om tomt 147/63 kobler seg på V3 slik rådmannen selv anbefaler av trafikksikkerhetsmessige hensyn.

Vi mener at hvis kommunen tvinger Williams til å ha felles adkomst med Berg, så har Williams sin tomt mistet verdi. Dersom kommunen likevel vil forsøke å tvinge gjennom dette så må verditapet på Williams sin eiendom kompenseres.

Dessuten så kan vi ikke skjønne hvordan kommunen skal tvinge dette igjennom i praksis. Kommunen kan jo ikke tvinge to private parter til å bli enige. Hvordan tenker kommunen seg at det skal løses med vedlikehold/snømåking av denne veien? Skal kommunen tvinge Williams til å betale Berg leie for å bruke denne veien? I så fall må man spørre om det egentlig er kommunen som har bestemt denne endringen av reguleringsplanen eller om det er Berg og hans advokat.

Årsakene til at Williams ikke ønsker felles adkomst er flere. Verditap på hennes eiendom er en årsak. Dessuten så ønsker ikke Williams en adkomstvei med trafikk til flere hus rett forbi hennes inngangsparti.

Avtalebrudd – Dette vedtaket om felles adkomstvei kastes på Williams nå helt på slutten. Uten en gang å ha drøftet saken med henne. Under tidligere forhandlinger (angående sykkelsti) med både kommunen og Trysilhus var Williams tydelig på at hun ønsket å beholde sin adkomst og ikke ha felles adkomstvei. Dette ble akseptert av kommunen og Trysilhus på dette tidspunktet. Nå har de endret mening i siste liten fordi Berg og hans advokat har presset på for dette. Det er totalt uakseptabelt sett ifra Williams sitt ståsted. Hun opplever at kommunen med dette forsøker å dytte problemet over på henne. Til tross for at hun er den eneste som faktisk har opparbeidet en adkomstvei og har hatt denne siden 1930-tallet, så vil kommunen heller prioritere ønskene til utbyggere som Berg og Trysilhus.

Da er det ikke rart at Tønsberg blir omtalt som byen for utbyggere - ikke innbyggere.

Prinsippal påstand:

Kommunen må omgjøre vedtaket som har gått i favør av Berg og heller sørge for at han kobler seg på V3. Dette er også den mest trafikksikkerhetsmessige gunstige løsningen ifølge rådmannen selv.

Subsidiær påstand 1:

Dersom kommunen tillater at Berg lager denne veien så oppstår det mange dilemmaer angående adkomst for både Williams og Berg. Siden Williams ikke ønsker felles adkomst så må det i så fall bli 2 adkomster ved siden av hverandre. Dette kan også være en akseptabel løsning for Williams, men det er ikke hennes førstevalg.

Subsidiær påstand 2:

Dersom kommunen tillater at Berg lager adkomstveien og vil forsøke å tvinge Williams til å inngå en avtale med Berg om felles adkomst, så må vi få en plan for hvordan kommunen tenker at dette skal gjennomføres både i praksis og juridisk. Berg og Williams er to private grunneiere og kommunen kan ikke tvinge disse to til å inngå en avtale med hverandre. Tønsberg kommune har signalisert at de heller ikke ønsker å ekspropriere tomter. Selv om jeg ikke kan se hvordan ekspropriasjonsvedtak heller skulle løse dette spørsmålet juridisk.

Hvis Williams skal tvinges til felles adkomst så må også verditapet på hennes eiendom kompenseres. Williams skal ikke betale for hverken opparbeidelse eller vedlikehold/snømåking på denne veien.

Vi forutsetter at kommunen ikke tillater noen oppstart på arbeid med vei og adkomst før denne klagen er behandlet og partene og kommunen er kommet til enighet.

Evy Williams og Bent Snorre Nilsen

Rådmannens vurderinger

Bakgrunn

I varselet som ble sendt ut til naboer i forbindelse med forslag på endring av plan var adkomstløsning for eiendom 147/63 lagt til vei merket V3 i plankart. Til varselet kom det merknad fra Tenden advokatfirma på vegne av grunneier av 147/63 om at de ikke kunne akseptere en slik løsning i og med Trysilhus (forslagsstiller) ikke kunne gi noen garanti for når vei V3 skulle opparbeides. Dette ville gitt eier av 147/63 stor uvisshet for når veien ble bygget og når arbeidet med bygging av boliger (gitt rammetillatelse) på egen eiendom kunne starte og ferdigstilles.

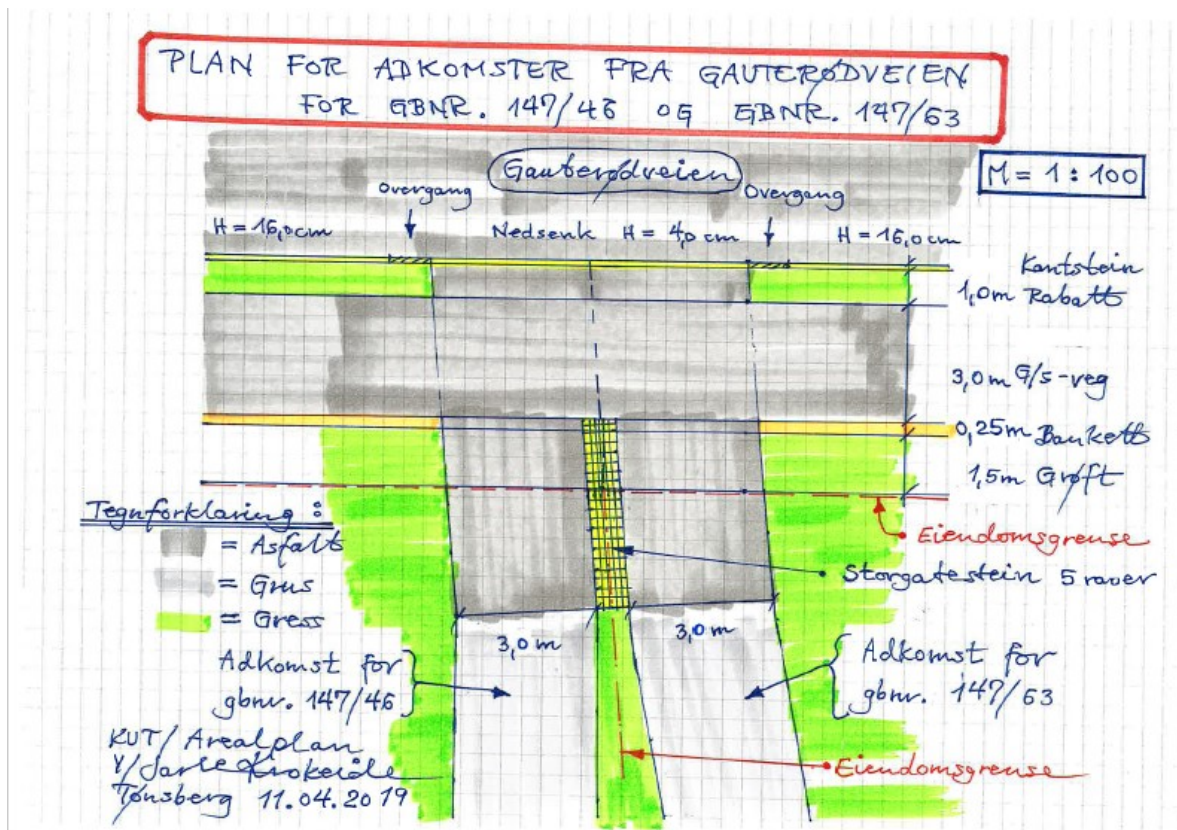
De ønsket derfor at adkomsten ble lagt direkte ut på Gauterødveien via egen eiendomsparcell som strekker seg helt ut til nevnte vei.

I forbindelse med behandling av endring av plan var rådmannen i dialog med Trysilhus for sikre opparbeidelse av vei V3 gjennom å legge inn et eget rekkefølgekrav i bestemmelsene. Trysilhus mente dette var et urimelig krav med tanke på at denne veien ikke direkte var knyttet til deres prosjekt/eiendom.

På bakgrunn av nevnte forhold samt de faktiske forhold der grunneier av 147/63 hadde fått fradelt en tomt med mulighet for direkte adkomst til Gauterødveien, foreslo rådmannen at adkomsten fra eiendom 147/63 ble lagt direkte til Gauterødveien. En forutsetning for dette var at adkomsten ble felles med naboeiendom 147/46 (klager). Bakgrunnen for at kommunen ønsket en felles avkjørsel var i all hovedsak trafikksikkerhet. Færre avkjørsler over gang- og sykkelveien gjør det mer oversiktlig for myke trafikanter.

Klager (grunneier 147/46) ønsker ikke felles avkjørsel med nabo 147/63, men ønsker å videreføre sin private avkjørsel. For å imøtekomme begge parter har rådmannen vurdert og utredet flere alternative løsninger.

Rådmannen har i et forsøk på å imøtekomme alle tre parter vurdert og utredet flere alternative løsninger. Etter en samlet vurdering har man falt ned på å anbefale følgende løsning:



I plankartet legges det inn 2 avkjørselspiler. En for eiendom 147/46 og en for eiendom 147/63.

I bestemmelse § 4.3 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF) slettes følgende tekst:

«Det skal etableres felles adkomstløsning for eiendommene 147/46 og 147/63.»

Og erstattes med:

«Det skal opparbeides en adkomst for hver eiendom. En for eiendom 147/46 og en for eiendom 147/63. Adkomstene skal plasser ved siden av hverandre og opparbeides med et krysningspunkt av gang- og sykkelveien.»

Klager (grunneier 147/46) uttrykker i sin klage at de ikke ønsker en felles avkjørsel med nabo 147/63, men ønsker å videreføre sin private avkjørsel. Det har vært dialog med klager for å forsøke å få en aksept for den nå foreslåtte løsningen hvor det etableres to parallelle, private avkjørsler. Dette har ikke ført frem og klager presiserer at et nytt vedtak om parallell utkjøring vil bli møtt med ny klage.

Situasjonskart:



Det er i etterkant av planendringen gitt rammetillatelse på 147/63 i sak 830/18, hvor det er forutsatt felles avkjøring i tråd med planendringsvedtaket.

Rådmannen har gjort en vurdering av vilkåret gitt i rammetillatelsen og legger til grunn at hensikten med vilkåret var å sikre at avkjøring til tomten er i tråd med reguleringsplanen. Slik sett vil ikke endringen som nå foreslås påvirke gitt rammetillatelse.

Gauterødveien 113 - 0147/0063 - oppføring av 3 eneboliger - rammevedtak § 20-3

Søker			
Fram Ingeniørkontor AS	Postboks 4814 Nydalen	0484	OSLO

Tiltakshaver			
Carl Henrik Berg	Øvre Bogen vei 74	3152	TOLVSRØD

Følgende vedtak er fattet i medhold av plan- og bygningsloven etter delegert fullmakt

VEDTAK:

Søknad om rammetillatelse for oppføring av 3 eneboliger, bestående av dokumentasjon som angitt i søknaden, godkjennes i medhold av plan- og bygningsloven § 21-4 på følgende betingelser:

1. Eventuelle rettigheter til anlegg og vedlikehold av vei-/vann-/avløpsanlegg over privat grunn må tinglyses.
2. Vedtaket er fattet under forutsetning av det blir felles utkjøring i samsvar med vedtaket i Utvalg for bygge- og arealsaker 26.10.2018.

Rådmannen mener allikevel at den foreslåtte løsningen tar til følge innholdet i klagen om protest mot krav til felles avkjøring. Løsningen med to paralelle avkjørsler innenfor de respektive eiendomsgrensene fjerner videre usikkerhet for etablering av avkjørselene da det ikke lenger forutsettes samarbeide og avtaler mellom de to partene. Videre anses løsningen akseptabel med tanke på trafiksikkerhet, samt drift og vedlikeholde av gang- og sykkelveien.

Vurdering av behov for varsling

Da den foreslåtte nye løsningen ikke endrer på annet enn at kravet til felles utkjøring utgår er det ikke vurdert behov for å varsle naboer eller andre parter. Endringen vurderes ikke å ha konsekvenser for naboer med hensyn til støy, trafikk eller nærføring utover den allerede vedtatte løsningen.

Avtale mellom grunneier og Trysilhus

Hver avkjørsel opparbeides med en asfaltert bredde på 3 meter med storgatestein i eiendomsgrense mellom adkomstene. Nærmere avtale må gjøres mellom grunneiere og Trysilhus.

Alternative løsninger:

Saken sendes tilbake til administrasjonen. Det jobbes videre med løsning som sikrer avkjørsel fra 147/63 mot V3 slik opprinnelig plan forutsatte. En slik løsning vil medføre at vilkår gitt i rammetillatelse 830/18 må vurderes endret. Videre vil utbygging av tomten måtte avvete ferdigstilling av V3. Fremdrift her er usikker og avhenger av utbyggingstakt innenfor plan for Linnom.

Rådmannens konklusjon:

Rådmannen anbefaler at klagen tas delvis til følge og at UBA vedtar de endringer som fremkommer av rådmannens innstilling.

Videre behandling:

Dersom UBA tar klagen til følge kunngjøres vedtaket. Vedtaket er et enkeltvedtak som kan påklages.

Dersom UBA ikke velger å ta klagen til følge sendes klagen til Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Tønsberg, 20.05.2019

Jan R. Eide
Kommunaldirektør

Anne B. Hekland
Virksomhetsleder