



## SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Formannskapet - Bjugn kommune	

**Saksbehandler: Bjørnar Groven**

### **Reguleringsplan Karlestrand Vest. Endring av tomter**

#### **Vedlegg:**

- 1 Kartutsnitt - Eksisterende situasjon
- 2 Kartutsnitt - Forslag til ny situasjon

#### **Sakens bakgrunn og innhold:**

Eierne at tomt nr. 35 og 37 på Karlestrand Vest har gjort henvendelser til kommunen for å få endret noe på sine tomter. Begge tomtene er nå bebygde, men utenomhusarealene er ennå ikke gjort ferdige.

For tomt nr. 35 er utfordringen at tomten ligger inn mot et veikryss og terrenget stiger kraftig fra veikryssnivået. Dette medfører at tomten har fått en høy fylling og hensynet til sikteforholdene i veikrysset gjør at fyllingen må holdes godt unna veilinen. Resultatet er at tomten rent faktisk blir mindre utnyttbar enn den ellers ville ha vært. I tillegg er det relativt stor høydeforskjell mellom veien forbi tomten der avkjørselen må ligge og selve tomten. En har derfor allerede foretatt en mindre justering av tomten for å få til akseptabel avkjørsel. Slik terrenget er ved huset får de også problemer med utgang fra andre etasje.

For tomt nr. 35 har behovet vært knyttet til ønsket om noe større plass øst for garasjen for å plassere leikestativ og liknende.

Dersom de aktuelle tomtene skal få tillagt seg noe areal, vil dette måtte komme fra tomt 34. Denne tomten er allerede noe smal. Rett nord for denne tomten ligger tomt nr. 33. Dette er en tomt som på grunn av terreng, fallretning mot øst og størrelse, er lite attraktiv. Også tomt nr. 28 som ligger vest for tomt 33 er liten.

Dersom en eller flere tomter må utgå på grunn av endringer i området, vil dette enten få betydning for det totale refusjonsbeløpet for området eller for refusjonen for den enkelte tomt. Dette ble i formannskapet i sak 08/67 fastsatt til omlag kr 168.000 pr. tomt.

#### **Vurdering:**

Justering av tomter må ofte skje på grunnlag av praktiske vurderinger. Justeringer av tomter som medfører at tomter må utgå, er ikke så vanlig og medfører ved siden av de arealdisponeringsmessige forhold, også konsekvenser for kommunale refusjoner.

Dersom det skal gjennomføres endringer som medfører at antallet tomter endres og derved at refusjonsgrunnlaget totalt sett eller for de enkelte tomter kan bli endret, må det legges til grunn at disse endringene er til større fordel for partene enn ulempene for kommunen og evt. andre parter. Det må også legges til grunn at dette er unntak som ikke medfører at andre tomter også skal kunne forvente muligheter for endringer.

På den annen side må en kunne foreta en konkret vurdering ut fra den faktiske situasjonen som foreligger. En erfarer ofte at situasjonen etter at utbygging er startet endres slik at nye behov oppstår eller at de praktiske forutsetningene framstår vesentlig endret. I herværende sak framstår behovene for de tomtene som er bebygde som annerledes enn det de framsto som tidligere enten på grunn av vanskeligere tilpasning til terrenget eller andre arealdisponeringsmessige forhold. For den tomte (nr. 34) som blir berørt dersom de to bebygde tomtene utvides, er situasjonen at den framstår som mindre attraktiv nå enn tidligere på grunn av beliggenheten i forhold til de byggene som er kommet på naboeiendommene. For å få til en bedre løsning for tomt nr. 34, bør deler av tomt 33 inngå i tomten slik at boligen på tomte nr. 34 kan trekkes noe mot nord og slik komme både høyere og lengre vekk fra byggene på nabotomtene. En slik endring vil medføre at tomt nr. 33 blir ubebyggbar.

Tomt nr. 33 må uansett ansees som en svært dårlig tomt som det vil bli vanskelig å selge. I og med at også tomt nr. 28 er liten og derved noe vanskelig å bebygge, synes det å være en hensiktsmessig løsning av tomt nr. 33 ofres og at arealet fordeles mellom tomt nr. 34 og tomt nr. 28. Noe areal av tomte nr. 34 kan på grunn av terrenget også endres til friområde slik at det blir et sammenhengende friområde fram til veien.

En slik løsning vil trolig gjøre at både tomt nr. 34 og tomt nr. 28 kan få en raskere omsetning. Dette forholdet kan langt på vei erstatte det økonomiske tapet en tomterefusjon i området vil representere.

For tomteeierne av tomtene 35 og 37 er det ønskelig at saken blir avklart innen våren da begge tar sikte på å ferdigstille utenomhusarealene til våren/sommeren.

### **Oppsummering:**

Rådmannen vil til tross for en del prinsipielle innvendinger, tilrå at tomt nr. 33 i Karlestrand Vest tas ut av planen og at arealet fordeles på nabotomtene, tomt nr. 28 og 34 samt noe friområde. Som en følge av dette kan tomtene 35 og 37 utvides noe på bekostning av tomt nr. 34. Rådmannen legger til grunn at dette vil gjøre tomtene 28 og 34 mer attraktive enn det de nå framstår som og at kommunen av hensyn til likebehandling i feltet forøvrig, ikke endrer satsene for tomterefusjonene på grunn av dette. Videre forutsetter rådmannen at hovedutvalg for anlegg, drift og arealbruk vurderer saken ut fra arealdisponeringsmessige hensyn og treffer de vedtak som utvalget finner faglig forsvarlig.

### **Ordførerens innstilling:**

Bjugn formannskap aksepterer eventuelt at tomt nr. 33 tas ut av planen og at dette kan åpne for endringer i andre tomter i området som beskrevet i saksframlegget, uten at satsene for refusjonene for tomtene i området endres.

Formannskapet forutsetter at hovedutvalg for anlegg, drift og arealbruk vurderer de arealdisponeringsmessige sidene av saken.