



Vår ref.:  
2017/367-33

Sakshandsamar:  
Ingunn Hellerdal  
ingunn.hellerdal@bykle.kommune.no

Dato  
23.11.2017

## Melding om vedtak

Reguleringsendring Remestøyflotti hyttegrend - endring av tomtegrense for gnr/bnr/fnr 2/1/173 i reguleringsplan Hovden aust, planid 200509. Slutthandsaming.

Kommunestyret i Bykle har i møte 16.11.2017 vedteke reguleringsendring Remestøyflotti hyttegrend - endring av tomtegrense for gnr/bnr/fnr 2/1/173 i reguleringsplan Hovden aust, planid 200509.

*Vedtaket kan påklagast til Bykle kommune. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen brevet kom fram til påført adressat. Det er nok at klaga er postlagt innafor denne fristen.*

*Klaga skal sendast skriftleg til den som har gjort vedtaket. Oppgjev kva for eitt vedtak det vert klaga på, gjerne med saksnummer, den eller dei endringar De ynskjer, og grunnen til at De meiner klaga må takast til fylgje.*

Med helsing  
Bykle kommune

Ingunn Hellerdal  
rådgjevar areal og plan

Brevet er elektronisk godkjent og sendast utan underskrift.





Saksmappe: 2017/367  
Sakshandsamar: IHE  
Dato: 26.10.2017

## SAKSFRAMLEGG

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
110/17	Planutval	13.11.2017
114/17	Kommunestyre	16.11.2017

### **Reguleringsendring Remestøyflotti hyttegrend - endring av tomtegrense for gnr/bnr/fnr 2/1/173 i reguleringsplan Hovden aust, planid 200509. Slutthandsaming.**

#### **Saksprotokoll i Kommunestyre - 16.11.2017**

Saka vart drøfta og samrøystes vedteke.

I medhald av Plan- og bygningslova § 12-12 vert «Reguleringsendring Remestøyflotti hyttegrend - endring av tomtegrense for gnr/bnr/fnr 2/1/173 i reguleringsplan Hovden aust, planid 200509», datert 02.11.17, vedteke. Planføresegnene vert ikkje endra.

#### **Saksprotokoll i Planutval - 13.11.2017**

Saka vart drøfta og samrøystes vedteke.

I medhald av Plan- og bygningslova § 12-12 vert «Reguleringsendring Remestøyflotti hyttegrend - endring av tomtegrense for gnr/bnr/fnr 2/1/173 i reguleringsplan Hovden aust, planid 200509», datert 02.11.17, vedteke. Planføresegnene vert ikkje endra.

#### **Rådmannen si tilråding:**

I medhald av Plan- og bygningslova § 12-12 vert «Reguleringsendring Remestøyflotti hyttegrend - endring av tomtegrense for gnr/bnr/fnr 2/1/173 i reguleringsplan Hovden aust, planid 200509», datert 02.11.17, vedteke. Planføresegnene vert ikkje endra.

## SAKSUTGREIING

### Samandrag/ konklusjon

COWI as har på vegne av Jonny Bjørnsen, festar av tomt 2/1/173, utarbeidd forslag til endring av ein mindre del av reguleringsplan for Hovden aust, innafor Remestøyflotti hyttegrend. Saka gjeld endring av tomtegrense mot nabo i nordaust, gnr/bnr 2/1447. Planendringa omfattar bare denne grensa, men plankartet er teikna slik at han omfattar dei to tomtene, men med uendra grense for dei andre tomtegrensene. Planføresegnene vert ikkje endra. Saka har vore til høyring, og offentlege myndigheiter hadde ingen merknad. To naboar har protestert.

Det er usemje om grensa mellom 2/1/173 og 2/1447. Rådmannen ser inga vesentlege negative planfaglege eller samfunnsmessige følgjer dersom planendringa vert vedteken, og vil tilrå endringa. På grunn av merknad i høyringa til sakshandsaminga, tilrår rådmannen at saka vert lagt fram for kommunestyret til slutthandsaming, og slik sett ikkje vert teken som «mindre endring».

### Bakgrunn for saka

Tomtene ligg innafor reguleringsplan for Hovden aust, vedteke i 2010, i Remestøyflotti hyttegrend.

Saka har ei lengre forhistorie. Under arbeidet med reguleringsplan for Hovden aust i 2008, vart tomtene oppmålt, men grensene som partane den gongen visstnok skulle ha vore samde om, vart ikkje teikna inn slik i plankartet. Det vart gjennomført ny oppmåling i 2012. Etter dette vart det fleire påklagingar. Endring av reguleringsplanen vert no gjort for å prøve å finne ei løysing på saka, etter at Fylkesmannen i brev av 26.05.2016 oppheva kommunen sitt vedtak om å gje dispensasjon for å endre grensene.

Formålet med saka er å rette/endre reguleringsplanen slik at tomtegrensa vert i samsvar med det partane vart samde om ved oppmålinga i 2012.

I møtet 22.08.2017, sak 80/17, vedtok planutvalet å legge planendringa ut til høyring og offentleg ettersyn. Vedtaket vart annonsert, lagt ut på heimesida og sendt offentlege myndigheiter, naboar og partar 31.08.2017 med frist for merknader 15.10.17. Etter oppmoding frå advokaten til Hjetland, vart det gjeve utsett frist til 17.10.2017.

### Formelt grunnlag

Plan- og bygningslova §§ 12-12 og 12-14.  
Reguleringsplan for Hovden aust, planid 200509.

### Vurderingar og konsekvensar

I høyringa kom det inn seks merknader (vedlagt).

<i>Frå</i>	<i>Innhald</i>	<i>Rådmannen sine kommentarar</i>
Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder (12.10.2017)	Har ikkje merknader til planendringa. Ikkje merknader til at saka vert handsama som ei mindre endring.	Takast til etterretting.
Aust-Agder fylkeskommune (10.10.2017)	Har ikkje merknader til innhaldet i planen, heller ikkje merknader vedr. automatisk freda kulturminne.	Takast til etterretting.
Thorleif Syvertsen (29.09.2017)	Han protesterer på grensa som vart sett mellom Helle/Hjetland (2/1447) og hans tomt (2/1/175) for ca 5 år sidan.	Planen endrar ikkje på grensa til Helle/Hjetland mot aust, sjå nedanfor.
Advokat Osestad pva Hjetland (17.10.2017)	1.Meiner planendringa ikkje kan takast som mindre endring. 2.Meiner at det uansett ikkje er grunnlag for å foreta planendringa. 3.Meiner tomtegrensa mot nabo i aust, dvs mot Syvertsen, er feil.	Rådmannen tar opp kvar av punkta nedanfor i saka.
Oddbjørn Hjetland (17.10.2017), brev 1.	Har same innhald som første del i advokaten sitt brev, men med nokre uthevingar, og noko utdjupingar av teksten.	Sjå nedanfor.
Oddbjørn Hjetland (17.10.2017), brev 2.	Har same innhald som andre del i advokaten sitt brev, men med nokre uthevingar, og noko utdjupingar av teksten.	Sjå nedanfor.

#### *Rådmannen sine kommentarar til merknadar frå Osestad/Hjetland:*

I nedanfor ståande vil rådmannen kommentere innkomen merknad (17.10.20179 frå advokat Osestad pva Oddbjørn Jan Hjetland (OJH) og sambuar Jorunn Helle (JH). Det er Helle som står som heimelshavar for gnr/bnr 2/1447. Merknaden er vedlagt. Same dato har også to innkomne merknader frå Oddbjørn Hjetland. Desse breva inneheld same merknad som advokaten sitt brev, i hovudsak er det same ordlyd, men enkelte stader er det utheva skrift og noko endra ordbruk. Ein kan ikkje sjå at det kjem fram nye opplysningar i Hjetland sine brev.

Det kjem fram påstandar i høyringsuttalen som kommunen meiner ikkje er rette, og vil derfor kommentere dei i nedanfor ståande. Landmålar Olav Arne Haugen frå Landmålar Sør AS, som har målt opp tomta i 2012, har også lese gjennom dokumenta.

#### *Pkt 2.1. «Prosessuelt – endringa kan ikkje takast som ei mindre reguleringsendring».*

Alt areal som vedkjem endringa ligg i regulert byggeområde for fritidsbustad, og endringa vil ikkje gå ut over hovuddrammene i planen, eller ha negative verknader for natur- og friluftsområde. Korkje Fylkesmannen eller fylkeskommunen har hatt merknader til innhaldet i endringa, eller at det vert tatt

som ei mindre endring. Planen har likevel vorte handsama etter vanlege prosedyrar, og kan slik sett også føreleggast kommunestyret til slutthandsaming.

### *PKt 2.2. «Ikkje grunnlag for å foreta endringa»*

Planendringa legg til grunn at partane har vore samde om grensene, slik dei vart protokollert i oktober 2012. Semja kjem fram ved at alle involverte paratar har godkjent protokollen.

Reguleringsplanen for Hovden Aust vart vedteken i 2010. Det er derfor ikkje rett at «*Da OJH/JH kjøpte ut festetomten i september 2007 forholdt partene seg til tomtegrensene slik disse fremgikk av reguleringsplanen*».

Det er heller ikkje rett at oppmålingskontoret vart kontakta av Bjørnsen. I følge landmålar Olav Arne Haugen, vart han kontakta av Oddbjørn Hjetland. Vidare: «*...hverken resultatet av oppmålingsforretningen eller matrikkelbrevet ble sendt til OJH/JH*». Dette vert forklart ved at praksis i Bykle kommune har vore at oppmålingsforretninga vert sendt til den opphavlege grunneigaren, som er Ketil og Jon Uleberg, og så har deira advokat vidaresendt til den aktuelle kjøparen.

Det står i merknaden at «*Videre fremholdt OJH uttrykkelig på oppmålingsforretningen en forutsetning om at det ikke skulle bygges i den smale passasjen mellom de to eksisterende bygningene på 2/1/173 og 2/1447.*» (Det kan opplystast om at den «smale passasjen» det vert sikta til, er målt til 18 m på plankartet.). Bygging eller ikkje bygging er ikkje eit tema på ei oppmålingsforretning, og det kan derfor ikkje haldast fram som ein føresetnad.

Det er rett som det vert sett fram i merknaden at partane ikkje står fritt til å endre grensene, unntatt frå det matrikkellova gjer høve til. Grensene vart derfor først merkt opp nøyaktig etter planen – dette vart gjort av landmålar Jan Valborgland i Landmåler Sør AS. Men før sjølv oppmålingsforretninga vart gjennomført, vart landmålar O. A. Haugen, som skulle gjennomføre sjølv forretninga, kontakta av Oddbjørn Hjetland med ønske om at grensene skulle endrast. Grensene vart merkt og målt i hht ønska og påvist grense frå Hjetland. Alle partane var samde om grensene på dette tidspunktet, og dei skreiv under protokollen. Det er i ettertid peika på frå Fylkesmannen at endringane i grensene var større enn det matrikkellova ga opning for.

Det er vidare halde fram som ein sakshandsamingsfeil at eigar av gnr/bnr 2/1/179 ikkje var til stades eller vart kalla inn til oppmålingsforretninga. Ettersom han ikkje grensar til den aktuelle eigedomen, er han ikkje part i saka, og vart følgeleg ikkje innkalla. Bortfestar Ketil Uleberg vart varsla, men valde å ikkje møte.

### *2.3 «Nærare om tomtegrensene i saksframlegget»*

I denne delen av merknaden vert det kommentert tomtegrenser utanfor planområdet. Kommunen meiner det ikkje er tema i denne saka. Det gjeld også merknaden frå Thorleif Syvertsen, eigar av festetomt 2/1/175. Han grensar til Helle/Hjetland (2/1447) i sør. I og med at planendringa no gjeld Bjørnsen (2/1/173) si grense mot Helle/Hjetland, forholdt planen seg til den opphavlege planen i nordre/austre del av Helle/Hjetland si tomt. Med andre ord er ei evt. grenseendring mellom Syvertsen og Helle/Hjetland ei anna sak.

### 3. Avsluttande merknader.

Fylkesmannen kan ikkje sjå at omsynet bak regulerte tomtegrensar i plan vert vesentleg tilsidesett ved at det vert gitt dispensasjon. Ein dispensasjon frå tomtegrensa vil leggje til rette for ein noko endra busetnadsstruktur/visuell utforming på dei råka tomtene, men vi kan ikkje sjå at dispensasjonen vesentleg vil tilsidesett omsynet til busetnadsstrukturen i planen. Ein dispensasjon vil òg kunne påverke høve til å vidareutvikle tomtene i tråd med plan, men vi kan heller ikkje sjå at dispensasjonen i vesentleg grad vil tilsidesette denne mogelegheita. Det vil til dømes fortsatt vere mogeleg å byggje ut på tomt 504 i høve til fastsett grad av utnytting sjølv om det dispenserast frå tomtegrenser i plan som omsøkt. Den største verknaden kan synast å vere endra utforming av uteoppfallsareal for både tomt 504 og tomt 505. Dei vil til dømes få mindre uterom mot sør, noko som er uheldig for desse tomtene, men vi kan ikkje sjå at dette utgjer ei vesentleg tilsidesetting av omsynet til ynskjeleg uterom. Vi viser også til at dispensasjonen frå gjeldande grenser er avgrensa til denne aktuelle tomta og dei tilgrensande tomter i plan, og at det ikkje ligg føre opplysningar om at ei endring vil ha verknader utover denne aktuelle saka.

Ein dispensasjon for endring av regulerte tomtegrensar for tomt nr. 504 kan heller ikkje seiast å vesentleg tilsidesette omsyna i lovas føremålsføresegn, då fråviket frå plan ikkje er særleg omfattande, og ikkje vesentleg råkar lovas føremålsføresegn.

Fylkesmannen vil først vurdere om omsyna bak føresegna det vert dispensert frå, eller omsyna i lovas føremålsføresegn vert vesentleg tilsidesett.

Kommunen har ikkje i vedtaket vist til kva som er omsyna bak regulerte tomtegrensar i plan. Fylkesmannen legg til grunn at det særleg er omsynet til busetnadsstruktur, visuell utforming, den einskilde tomteeigar sin mogelegheit til å vidareutvikle tomta i tråd med reguleringsføresegner i plan, og ynskjelege uterom for kvar einskild tomt, som gjer seg gjeldande.

det saksframlegget, men er henta frå planomtalen, og gjaldt ei tidlegare sak.

#### *Rådmannen si planfaglege vurdering*

I saka ved første gongs handsaming i Planutvalet den 22.08.2017, vart det gjort planfaglege vurderingar av kva ei endring av tomtegrensa kunne ha å seie i eit overordna perspektiv. Ein gjekk i liten grad inn på kva ei endringa av tomtegrensa ville ha å seie for partane, då dette vert oppfatta å vere av privatrettsleg karakter, som ikkje vedkjem offentleg interesse.

Fylkesmannen skriv i brev av 26.05.16 (oppheving av kommunens vedtak om å gje dispensasjon). Utdrag av relevans for korleis regulering av tomtegrensar vil påverke tomteutnyttinga:

Advokaten skriv at det er grunn til å knytte ein kommentar til dette sitatet: «*Kommunen ser klart ein større fordel av at grensene forblir slik dei blei målt i 2012 og ligg i matrikkelen enn om klagar (eier av tomt 2/1447) når fram med klaga. Det blir meir og meir tydeleg at denne saka er eit forsøk på å trenere ein byggesøknad.*» Hjetland meiner dette er feil, og kallar det usakleg.

Kommunen vil då peike på at sitatet sto ikkje i

Rådmannen sin sakshandsamar har vore på synfaring, og seier seg samd i Fylkesmannen sine vurderingar.



Bildet er teken 02.11.17, og syner Bjørnsen si hytte til venstre og Hjetland/Helle si hytte til høgre.

Terrenget er ikkje spesielt sårbart, og heller ikkje ueigna til byggeformål.

Rådmannen meiner at summen av ovanfor ståande vurderingar er at endring av reguleringsplanen ikkje vil ha vesentlege negative følgjer planfagleg eller i eit overordna samfunnsperspektiv. Planen slutthandsamast av kommunestyret.

### **Konsekvensar for folkehelse**

Planendringa vil ikkje ha verknader for folkehelsa.

Bykle,

Rådmann

### **Vedlegg:**

Saksframlegg 1. gongs handsaming i PU 22.08.2017

Plankart, datert 02.11.2017

Føresegner, datert 04.03.2010

Planomtale

Innkomne merknader (6 stk)

- 1 Føresegn\_vedtatt\_sign
- 2 Adv Osestad pva Hjetland - Helle
- 3 Aust-Agder fylkeskommune
- 4 brev nr. 1 Hjetland



- 5 Brev nr. 2 Hjetland
- 6 Fylkesmannen
- 7 Syvertsen
- 8 Oversendingsbrev
- 9 Planbeskrivelse, remestøyflotti

**Melding om vedtak blir sendt til:**

Partane

Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder

Aust-Agder fylkeskommune