



--

Arkiv saknr:	2013/2566
Løpenr.:	19461/2015
Arkivkode:	46/4

Utval	Møtedato	Utval Saksnr
Plan- og miljøutvalet		
Kommunestyret		

Sakshandsamar: Lotte Næss

Framlegg til detaljregulering for Myrbø 46/4 - 3.gongs handsaming og endeleg vedtak

Vedlegg:

- 1 Plankart Alt A
- 2 plankart Alt B
- 3 planomtale med føresegner
- 4 Utbyggingsplan for Myrbø 2004
- 5 Utbyggingsplan for Myrbø etter mindre endring 2006
- 6 Foto tomt 4, 5 og 6
- 7 Foto tomt 4 og del av 5 med anneks
- 8 plan- og miljøutvalet 1.g handsaming 11.02.15, sak 15/19
- 9 Merknad frå Randi Ofstad, Einungbrekke mfl 03.04.15
- 10 Merknad frå Jing og Lorents Lorentsen 06.04.15
- 11 Merknad frå Torgeir Tjønn 09.04.15
- 12 Merknad frå Advokatene Skien på vegne av Kenneth Solli 22.04.15
- 13 plan- og miljøutvalet 2.gongs handsaming 13.05.15, sak 15/43
- 14 Merknad frå Advokatene Skien på vegne av Kenneth Solli 30.09.15

Dokument i saka:

Plm-sak 15/19

Plm-sak 15/43

Vinje kommune 18.08.15, brev om offentleg ettersyn 2.gong

Merknader ved off. ettersyn 2.g.:

Statens vegvesen 20.08.15

Telemark fylkeskommune 21.08.15

Bakgrunn:

Utbyggingsplan for del av Myrbø vart vedteken i 2004 (vedlegg 4). Planutvalet vedtok ei mindre endring i møte 13.09.06, sak 06/91 (vedlegg 5). Endringa innebar at tomt 5 vart «flytt», frå ei plassering mellom tomt 4 og 6, til sør for stikkveg til tomt 1, 2 og 3. Der tomt 5 opphavleg var (46/37), blei det regulert til jord- og skogbruk. Bakgrunnen for dette var at tomt 5 var kjøpt som tilleggsareal til tomt 4, "og blir dermed ikkje bygd på", jfr brev frå planleggjar Bjørn Hustveit.

Dåverande eiger av tomtene 4 (46/36) og 5 (46/37), Kenneth Sollid, søkte om løyve til å bygge uthus/anneks på tomt 5 (46/37) den 4.12.09. Søknaden var noko mangelfull, men han fikk munnleg løyve 22.12.09 (Han rekna med at søknaden var i tråd med reguleringsplan, då ville tiltaket ikkje vere søknadspliktig). Han starta bygging av annekset etter det. Han fikk så eit pålegg frå Vinje kommune om å fjerne annekset, fordi det var bygd i strid med reguleringsplanen. Det kom då fram at Kenneth Sollid ikkje blei varsla om reguleringsendringa i 2006. I brev datert 08.02.13 vart kommunens pålegg om riving oppheva av fylkesmannen pga feil sakshandsaming.

Tomt 4 (46/36) er no seld til ein annan, mens Kenneth Solli framleis eig tomt 5 (46/37). Vedlegg 6 og 7 er foto frå området i september 2013.

Forvaltningslova § 16 stiller krav om varsling av partane før vedtak. Fordi ikkje alle partane vart varsla før endringsvedtaket i 2006, er heller ikkje kravet i forvaltningslova § 17 om at forvaltningsorganet skal sjå til at saka er så godt opplyst som mogleg oppfylt. Kommunen vurderar det slik at sakshandsamingsfeilen kan ha påverka innhaldet i vedtaket, jf. forvaltningslovas § 41. Endringa av utbyggingsplanen i 2006 er difor ugyldig, og det er då utbyggingsplanen frå 2004 som er gjeldande plan for området.

For å kome vidare i denne saka, varsla Vinje kommune 7.11.13 oppstart av arbeid med gjere eit nytt endringsvedtak. I oppstartsbrevet rår ein til at det vert regulert ei hyttetomt nr 5 vest for tomt 1 (46/35) slik det vart vedteke i 2006. For tomte 46/37 ser ein to alternativ :

- A. Heile tomte vert regulert til byggeområde for fritidsbustad, men med ei byggegrense som avgrensar bygg til ei stripe der uthuset er bygd, og med føresegner som tillet bygd uthus/anneks i storleik tilsvarende eksisterande uthus.
- B. Heile tomte vert regulert til byggeområde for fritidsbustad, med føresegner som på tomtene elles.

Framlegg til ny reguleringsplanen er utarbeidd i tråd med ny pbl 2008, og viser faktisk situasjon, sjå vedlegg 1, 2 og 3.

Plm vedtok 11.02.15, sak 15/19, å legge ut alternativ B på høyring og offentleg ettersyn. Ved høyringa våren 2015 kom det inn fleire merknader, sjå plm-sak 15/19 og merknader vedlegg 8, 9, 10, 11, 12. Merknadene gir meir informasjon i saka :

- Ein har fått dokumentert at 46/37 i si tid vart seld for 15.000 kr.
- Det er reist spørsmål om reinsanlegget er dimensjonert for ei hytte i tillegg.

Gjeldande utbyggingsplan opnar for 22 hytter. Det er 20 hytter i feltet i dag, av desse er 16 knytt til reinsanlegget. Det er fire eldre hytter med låg standard som ikkje er knytt til reinseanlegget.

Ein har vore i kontakt med byggesak, Teknisk drift og vedlikehald, og firmaet som levert reinseanlegget. Utslippsløyve vart gitt i 2005 (mappe 05/2300). Reinseanlegget er dimensjonert for 10-15 hytter (maks 50 pe) . Det er mogleg å bygge ut anlegget, td med ein ekstra slamavskiljar, men dette vil ikkje bli nokon veldig god løysing. Ein må i så fall få ein ny vurdering og prosjektering. Det er Gravastøyl hytteforening som eig reinsanlegget.

I sak 15/43, 13.05.15, gjorde Plan- og miljøutvalet slikt vedtak :

«Framlegg til ny detaljregulering for Myrbø 46/4, alternativ A, vert lagt ut til offentleg ettersyn i medhald av pbl § 12 – 10.

Dersom det gamle feltet skal høgne standarden, og dersom det ved nybygging skal vere høgstandard, må det gjerast ei fagleg vurdering på om V/A-anlegget må rustast opp.» sjå vedlegg 13. Intensjonen bak vedtaket var å få synspunkt på alternativ A, før ein konkluderte endeleg.

Framlegget vart lagt ut til høyring og offentleg ettersyn 18.08. – 01.10.15. Det er kome uttale frå fire instansar :

Statens vegvesen har ingen merknader.

Telemark fylkeskommune har ingen merknader.

Fylkesmannen i Telemark har ingen merknader.

Advokatene Skien

Tomta 46/37 ble kjøpt i 2005 som tilleggstomt til 46/36, til ein låg pris fordi tomte ikkje var tilkople veg, vatn og kloakk. Det er mogleg å bore etter vatn, og strøm er mogleg å få kopla seg til. Vegtilkomst kan ordnast ved å kjøpe seg inn i veglaget. På grunn av dårleg kapasitet på reinsanlegget går eigar av 46/37 inn for å sette opp hytte på tomte med låg sanitær standard. Reguleringsplanens føreseger opnar for det. Tomte ligg elles slik til at det er naturleg å bygge på den. Advokaten viser òg til at eigar av 46/37 er påført kostnader og ulemper på grunn av feil sakshandsaming frå kommunens side. Alternativ A vil føre til at eigar sit att med ei tomt som ikkje lar seg selje. Naboane er ikkje interessert i å kjøpe tomte. Ein bør difor velje alternativ B. Sjå vedlegg 14.

Vurdering:

Det er ikkje lett å konkludere i saka. Kenneth Sollid kan ha vore i god tru då han bygde uthus/anneks. På den annen side er det ikkje greitt at tomte 46/37 vart kjøpt som tilleggstomt til ein låg pris, men kan seljast som hyttetomt dersom ein no regulerar tomte til det.

Under tvil vil ein likevel rå til å vedta alternativ B, fordi det totalt sett er den beste løysinga.

Det må då føyast til i føresegnene at

- ein i utgangspunktet berre kan bygge hytte med låg standard på tomta, og
- dersom nye eller gamle hytter skal høgne standarden, må det gjerast ei fagleg vurdering på om V/A-anlegget må rustast opp.

Saka går til kommunestyret.

Rådmannens framlegg til vedtak:

Framlegg til ny detaljregulering for Myrbø 46/4 alternativ B, vert vedteken i medhald av plan- og bygningslova § 12 -12, med endringar i føresegnene som er nemnde i rådmannens vurdering.

Rådmannen,
Jan Myrekrok, rådmann /s/