

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
063/16	Plan- og miljøutvalet	PS	25.05.2016

Saksbehandlar	ArkivsakID
Christian H. Reinshol	14/1897

Klage på godkjenning av reguleringsplan for Kubbaleitet, plan-ID 1263-201215

Vedlegg:

Klage på Detaljregulering for Kubbaleitet
Situasjonsplan Klage gang- og sykkelvei 11.02.16
Kubbaleitet utbygging-33. gangs handsaming av reguleringsplan for Kubbaleitet, plan-ID 1263-201215
Føresegner Kubbaleitet, 21.01.2016
Regplan. 14.09.2015

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, jf § 1-9, avviser plan- og miljøutvalet klagen frå Egil og Astrid Remme og Mai Jorunn og Svein-Ove Urdal. Nils Jarle Solend får medhald i sin klage og følgjande endringar vert gjort i føresegnene:

1. Endre § 5.1.10: Innanfor BF10 er det eksisterande bustad. Det vert tillate opp til 2 bueiningar i området (ny einebustad eller sekundærbustad). Tillatt tomteutnytting er % BYA = 30. Det skal leggest til rette for minimum 2 parkeringsplassar per bueining.
2. Endre del av § 5.2.2: Fasade på bustaden skal vere mot sørvest, som vist i illustrasjonsplan datert 08.04.2015.

Klager frå Egil og Astrid Remme og Mai Jorunn og Svein-Ove Urdal vert sendt til Fylkesmannen for endeleg avgjerd. Endring i reguleringsplanen som følgje av at Nils Jarle Solend får medhald er å rekne som eit enkeltvedtak og kan påklagast.

.....

Plan- og miljøutvalet - 063/16

PM - behandling:

Malin Knudsen-Krf var ugild grunna familieforhald, og deltok difor ikkje i handsaming av denne saka.

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, jf § 1-9, avviser plan- og miljøutvalet klagen frå Egil og Astrid Remme og Mai Jorunn og Svein-Ove Urdal. Nils Jarle Solend får medhald i sin klage og følgjande endringar vert gjort i føresegnene:

1. Endre § 5.1.10: Innanfor BF10 er det eksisterande bustad. Det vert tillate opp til 2 bueiningar i området (ny einebustad eller sekundærbustad). Tillatt tomteutnytting er % BYA = 30. Det skal leggest til rette for minimum 2 parkeringsplassar per bueining.
2. Endre del av § 5.2.2: Fasade på bustaden skal vere mot sørvest, som vist i illustrasjonsplan datert 08.04.2015.

Klager frå Egil og Astrid Remme og Mai Jorunn og Svein-Ove Urdal vert sendt til Fylkesmannen for endeleg avgjerd. Endring i reguleringsplanen som følgje av at Nils Jarle Solend får medhald er å rekne som eit enkeltvedtak og kan påklagast.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Bakgrunn

Plan- og miljøutvalet er vedtaksmynde for klager på godkjente reguleringsplanar. Dersom utvalet vel å endre på kommunestyret sitt vedtak, er dette eit nytt enkeltvedtak som kan påklagast. Større endringar krev nytt vedtak i kommunestyret. Om klagen vert avviste, vert klagen sendt til Fylkesmannen for endeleg avgjerd.

Reguleringsplan for Kubbaleitet vart godkjent av kommunestyret i møte 17.12.2015. Det har kome inn til saman 3 klager på vedtaket til kommunestyret innan fristen. Klagen gjeld i hovudsak regulering av gang- og sykkelveg gjennom Tuftamyra, avbøtande tiltak i høve komande tiltak i reguleringsplanen, plassering av bygg på BK2 og etablering av einebustad på BF10.

Klage frå Nils Jarle Solend

Solend viser først i klagen sin til at det er teke ut moglegheit for ein ekstra einebustad innanfor B10 sidan planframlegget var på høyring. Det har ikkje vore klager på at det kan byggast ein ekstra bustad på BF10 i høyringsperioden, og Solend meiner difor det ikkje er grunnlag for å ta dette ut av reguleringsplanen.

Vidare klager Solend på at det etter høyringa vart endra plassering av bygget i BK2, utan at

dette vart lagt fram for grunneigar. Merknad på plassering vart sett fram av nabo, som meinte at bygget måtte plasserast slik. Solend peiker på at anna bebyggelse i området er sørvestvendt, for å få mest mogleg kveldssol mot fasade, og at dette vert den normale vinklinga på ny bebyggelse i området. Det vert vidare peika på at ein i tettbygd område må pårekne noko innsyn frå naboar. Solend peiker på at BK2 vart redusert frå 6 til 4 bustader og at ein i vedlagte skisse har vist at ein søker å trekke nytt bygg så langt som mogleg mot sør og aust for å skjerme nabobygg. Solend ynskjer at føresegna knytt til BK2 skal endrast til at fasade skal vende mot sørvest i staden for sør.

Administrasjonens vurdering: I høve det at tekst knytt til at det kan etablerast ein ekstra einbustad innanfor BF10 er teke ut av føresegnene, er administrasjonen av den oppfatning at det her må ha skjedd ein feil når føresegnene har vorte redigert undervegs i prosessen. Det har ikkje vore ein intensjon om at formuleringa om etablering einbustad i BF10 skal takast ut. Administrasjonen vil på bakgrunn av dette tilrå at formuleringa vert teken inn att i føresegnene. Den aktuelle eigedommen er på om lag 1,9 dekar og vil kunne ha plass til ein ekstra bustad.

Når det gjeld plassering av bygning på BK2, er det riktig at grunneigar ikkje har hatt høve til å utfordre administrasjonens innstilling i høve 3. gangs handsaming av planframlegget. Det er riktig som Solend peiker på, at store delar av bygningane i området er sørvestvendt, i motsetnad til eigedomen 137/202 og til dels 137/161. Grunnlaget for endringa var i første rekke omsynet til nabo som viste til at det ville vere naturleg med ytterlegare avtrapping av utbygginga i BK2 i høve kringliggjande bustader og i tillegg ynskje å redusere innsyn inn på sin eigedom. Administrasjonen meinte likevel at plassering av bygget som vist med sørvestleg fasade ville gje ei god utnytting av eigedommen. I og med at grunneigar klager på dette vedtaket, meiner administrasjonen at det er grunnlag for å vurdere dette på ny. Slik administrasjonen ser det, er det gjort grep for å tilpasse seg nabobygg på best mogleg måte ved å trekke det aktuelle bygget lengst mogleg mot søraust, slik som eigar av 137/202 ynskje. Vidare meiner administrasjonen at ei plassering med sørvestleg fasade er ei god utnytting av den aktuelle tomte. Administrasjonen har vurdert i andre tilsvarande saker at ein må kunne akseptere noko innsyn i tettbygde områder, og sjølv om ein vil få meir innsyn til 137/202 med ein sørvestleg orientert fasade, vil bygget framleis ikkje vere direkte orientert inn mot 137/202. Totalt sett meiner administrasjonen at ein ved å flytte bygget i BK2 som vist på innsendt situasjonsplan ha ei god utnytting av den aktuelle eigedommen, samstundes som ein kjem naboar i møte med å trekke bygget så langt søraust som mogleg. Administrasjonen vil difor tilrå at føresegna vert endra til at ein kan ha sørvestleg fasade i BK2.

Klage frå Egil og Astrid Remme:

Remme viser innleiingsvis til at tidlegare klager/merknader knytt til reguleringsplanen vert ståande. Vidare vert det vist til at kommunikasjonen med kommunen har vore dårleg i samband med at kommunen legg opp til mogleg oreigning av den aktuelle vegen som skal brukast til gang- og sykkelveg. Det vert vist til at tilkomstvegen er opparbeidd og eigd av bebuarane i Tuftamyra og at kommunen no ynskjer å nytte vegen til gang- og sykkelveg for bebuarar i heile området mellom Alversund og Isdalstø.

Klagar trekk vidare fram at den aktuelle vegen ikkje er bygd eller lagt til rette for ferdsle av den målestokk som det vert lagt opp til i reguleringsplanen. Det vert stilt spørsmålsteikn med kven som skal ta ansvar for tryggleiken for dei gåande og syklende som vil kome til å bruke

vegen. Det vert peika på at vegen er for smal og har fleire stygge utkøyningar som ikkje er tilpassa den type ferdsle som vil kunne kome ved etablering av gang- og sykkelveg gjennom området. Det vert også stilt spørsmål om kvar ein gjennomgåande gang- og sykkelveg noko lenger opp i terrenget har blitt av.

Avslutningsvis viser Remme til at det vert forventa at kommunen kompenserer evt verditap på eigedom og overtaking av veg når gang- og sykkelvegen vert realisert.

Administrasjonens vurdering: Tilhøvet til framtidig gang- og sykkelveg gjennom Tuftamyra har vorte drøfta gjennom sakshandsaminga for reguleringsplanen tidlegare. Det har vorte gjennomført ein ekstra høyringsrunde, der framlegget om å regulere den aktuelle tilkomstvegen til gang- og sykkelveg var tema. Administrasjonen har tidlegare vurdert at det er føremålstenleg å følgje opp føringa som ligg i kommunedelplanen om å etablere gang- og sykkelveg gjennom Tuftamyra. I høve trafikksikring for strekka gjennom Tuftamyra, vil dette verte vurdert i samband med etableringa av den aktuelle strekka. Fartsreducerande tiltak i overgangen mellom felta og veglys vil vere blant aktuelle tiltak. Vegavdelinga i kommunen vil i samråd med grunneigarane i området ta stilling til endelege tiltak når ein kjem til etablering av gang- og sykkelvegen frå Kubbaleitet.

Når det gjeld tilhøve knytt til kompensasjon i samband med framtidig etablering av gang- og sykkelveg, er dette privatrettslege tilhøve som ikkje er tema i reguleringssaka men som må verte tatt stilling til ved overtaking av den aktuelle vegen.

Administrasjonen kan ikkje sjå at det har kome fram nye moment i klagen frå Egil og Astrid Remme som tilseier at ein kan tilrå å endre på vedtaket til kommunestyret når det gjeld framtidig gang- og sykkelsti.

Klage frå Mai Jorunn Urdal og Svein-Ove Urdal

Urdal viser til at dei framleis er negativ til at eksisterande tilkomstveg gjennom Tuftamyra vert omgjort til gang- og sykkelveg. Dei føreslår at kyststien som er planlagt heller vert nytta til dette føremålet, då det ikkje vil vere køyrety som nyttar den vegen. Det vert også peika på at vegen inn i Tuftamyra er smal og at det ikkje vil vere plass til eksempelvis bil og barnevogn ved sidan av kvarandre.

Vidare vert det vist til at leikeplassar må sikrast med gjerde, grunna både fallhøgde og for at personar ikkje skal vandra inn for å hente leikeutstyr og liknande.

Urdal viser til at kartgrunnlaget som er brukt i saka ikkje er oppdatert og presiserer at det må vere oppdatert kartgrunnlag med oppdatert informasjon som vert brukt når bebyggelsen i Kubbaleitet vert oppført.

Det vert elles vist til merknadane som vart levert inn i høyringsperioden.

Administrasjonens vurdering: Når det gjeld framtidig etablering av gang- og sykkelsti, vil administrasjonen vise til vurdering av klagen frå Egil og Astrid Remme. Tilhøvet er vurdert i

handsaminga av reguleringsplanen og administrasjonen kan ikkje sjå at det er kome til ny informasjon som skulle medføre at ein kan tilrå å endre kommunestyret sitt vedtak. Dette gjeld også for framlegget om å legge om gang- og sykkelvegen gjennom Tuftamyra til å gå i traseen for kyststien i staden.

Når det gjeld tilhøvet til leikeplassar, ligg det inne i føresegnene for leikeplass L9 at desse skal sikrast med gjerde mot veg og plantast til inn mot tilgrensande eigedomar i vest. Her vil det vere høve til å vurdere om ein bør sikre med gjerde også inn mot eigedomane i vest. Det vil vere mogleg å få til avtale med utbygger knytt til dette punktet.

Urdal etterlyser også meir oppdatert kartgrunnlag som viser dagens tomtestruktur og situasjon. I føresegnene er det omtalt at det i dag er ein tomannsbustad innanfor B12, men det er siste tilgjengelege kartgrunnlag som er nytta for arealplankartet. Det vil uansett verte nytta oppdatert kartgrunnlag i framtidige byggesaker knytt til eigedom 137/773.

Når det gjeld tidlegare innspel frå Urdal i saka, så er desse handsama tidlegare og administrasjonen kan ikkje sjå at desse innspela saman med innhaldet i klagen gir noko ny informasjon som tilseier at ein skal endre på kommunestyret sitt vedtak om å godkjenne reguleringsplan for Kubbaleitet.

Vurdering

Det kom inn til saman tre klager på kommunestyret sitt vedtak om å godkjenne reguleringsplan for Kubbaleitet. To av klagene er knytt til at det vert regulert inn offentleg gang- og sykkelsti på eksisterande tilkomstveg til Tuftamyra, og at denne skal vere gjennomgåande for gåande og syklande mellom Alversund og Knarvik. Administrasjonen meiner at dette tilhøvet har vore tilstrekkeleg drøfta i handsaminga av planen, og det har også vore ein eigen høyringsrunde knytt til at ein tok inn den aktuelle gang- og sykkelvegen i planområdet. Administrasjonen meiner at det er sentralt at det vert lagt til rette for gode kommunikasjonar for gåande og syklande i området Alversund-Knarvik, og at ein ved å følgje opp det overordna grepet i kommunedelplanen får på plass ei god kommunikasjonsåre gjennom området. I tillegg er det også lagt opp til gangmoglegheiter mot nordvest frå BF11 og mot nord frå f_V12 i tillegg til interne snarveggar i området og kyststien. Alt i alt meiner administrasjonen at dette er viktige kvalitetar som må sikrast for ålmenta gjennom reguleringsplanen.

Vidare er det trekt fram at det er viktig å skjerme leikeområde og sikre desse mot trafikk og andre farer. Dette er teke omsyn i planmaterialet og ein kan ytterlegare spesifisere desse krava i samråd med utbygger av områda.

Når det gjeld tilhøvet til ein ekstra einebustad i BF10, er administrasjonen positiv til å ta inn att formuleringa som låg inne i dokumenta som var ute på høyring. Formuleringa knytt til at det kan etablerast ein einebustad i tillegg til eksisterande einebustad har falt ut av føresegnene utan at dette har vore eit bevisst val av administrasjonen. Ein kan difor ikkje sjå at det er noko i vegen for å ta denne formuleringa inn att. Administrasjonen vil likevel endre formuleringa noko, slik at det vert opna opp for 2 bueiningar innanfor BF10, noko som vil opne opp for at ein eventuelt kan etablere sekundærbustad i BF10 i staden for ein einebustad om ein ynskjer dette.

Endre § 5.1.10: Innanfor BF10 er det eksisterande bustad. Det vert tillate opp til 2 bueiningar i området (ny einebustad eller sekundærbustad). Tillatt tomteutnytting er

% BYA = 30. Det skal leggest til rette for minimum 2 parkeringsplassar per bueining.

Vidare er det drøfta i kva grad omsyn til innsyn for nabo skal legge føring for plassering av bygg på BK2. Administrasjonen meiner at ein ved å trekke bygningskroppen i BK2 så langt som råd mot sør og aust på eigedommen tek omsyn til merknad frå nabo på 137/202. Den dominerande plasseringa på bygg i området er mot sørvest, og ein har i andre tilfeller i same område vurdert tilhøva med innsyn til å vere pårekneleg i tettbygde område. Sjølv om utbygginga i BK2 medfører noko auke i volum i høve ei mogleg nedtrapping av konsentrasjonen på bueiningar sett i forhold til felta i nord, meiner administrasjonen likevel at ei plassering med fasade mot sørvest vil gje ei meir føremålstenleg utnytting av den aktuelle tomte enn med fasade mot sør. Administrasjonen tilrår på bakgrunn av dette å endre føresegn 5.2.2 knytt til retning på fasade.

Endre del av § 5.2.2: Fasade på bustaden skal vere mot sørvest, som vist i illustrasjonsplan datert 08.04.2015.

Oppsummering:

Administrasjonen rår til å avvise klagene frå Egil og Astrid Remme og Mai Jorunn Urdal og Svein-Ove Urdal, då det ikkje har kome til ny informasjon som tilseier at administrasjonen skal tilrå å endre på kommunestyret sitt vedtak. Når det gjeld klaga frå Nils Jarle Solend, tilrår administrasjonen å kome klagar i møte og ta inn moglegheit for einebustad i BF10 og at fasade kan vere mot sørvest, som er den dominerande fasaderetninga i området. Klagene til Remme og Urdal vil verte sendt til Fylkesmannen for endeleg klagehandsaming, medan endringa knytt til klagen frå Solend vil vere å rekne som ein nytt enkeltvedtak som kan påklagast.

.....