

Sakspapir

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Sveinung Toft	FA - L12, PlanID - 12662011001	18/125

Saknr	Utval	Type	Dato
068/2018	Formannskapet	PS	29.08.2018
050/2018	Kommunestyret	PS	20.09.2018

2 gangs handsaming av reguleringsendring for Stordalshammaren

Vedlegg:

Journalposttittel	Dato
Tomteselskapet sine kommentarar merknad	31.07.2018
Notat med vedlegg	16.07.2018
A3_plankart Stordalshammaren_plan-id_126620110001_et_1-høyning	16.07.2018
A3_tverrprofiler veg_Stordalshammaren_justert veg etter 1. høyring_planendring	16.07.2018
T202_A2_lengdeprofil bygd veg med kartutsnitt	16.07.2018
T212_A1_lengdeprofil veg_Stordalshammaren_justert veg etter første høyring_planendring	16.07.2018
T221_A1_lengdeprofil veg_gjeldande reguleringsplan_Stordalshammaren	16.07.2018
KS251011-plankart	17.07.2018
Merknad til reguleringsendring Stordalshammaren	22.05.2018
Uttale - Reguleringsendring Stordalshammeren i Masfjorden - justert vedtilkomst - Høyning sendt fra Statens vegvesen	19.04.2018
Merknad til plan	27.04.2018
Uttale - Offentleg ettersyn - Masfjorden - Stordalshammeren - Justert vegtilkomst - Detaljregulering	23.04.2018
Merknad til reguleringsendring Stordalshammaren	12.04.2018

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Masfjorden kommune godkjenner framlegg til reguleringsendring for Stordalshammaren i samsvar med plan- og bygningslova sin § 12-14, jf. plan- og bygningslova sin § 12-12.

Det vert vist til justert plankart sendt inn i epost av 26.06.2018.

Saksopplysningar:

Bakgrunn og fakta:

Framlegg til reguleringsendring Stordalshammaren vart i formannskapsmøte den 22.03.2018, i sak 023/2018 vedteke sendt ut til offentlig ettersyn i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-14.

Reguleringsplanen har hatt plan id 126620110001.

Nedunder er heile saksframlegget vist i kursivtekst:

«Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Framlegg til reguleringsplan for endring av reguleringsplan for Storhammaren vert sendt ut på høyring i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-14.

Saksopplysningar:

Bakgrunn og fakta:

Stordalen Tomteselskap AS har i brev av 20.02.18 sendt inn framlegg til reguleringsendring for reguleringsplan for Stordalshammaren.

Reguleringsplanen for Stordalshammaren vart godkjent i kommunen 25.10.11. Hyttefeltet vart så bygd ut med tilkomstveg og øvrig infrastruktur. I dag er alle 17 tomtane selde.

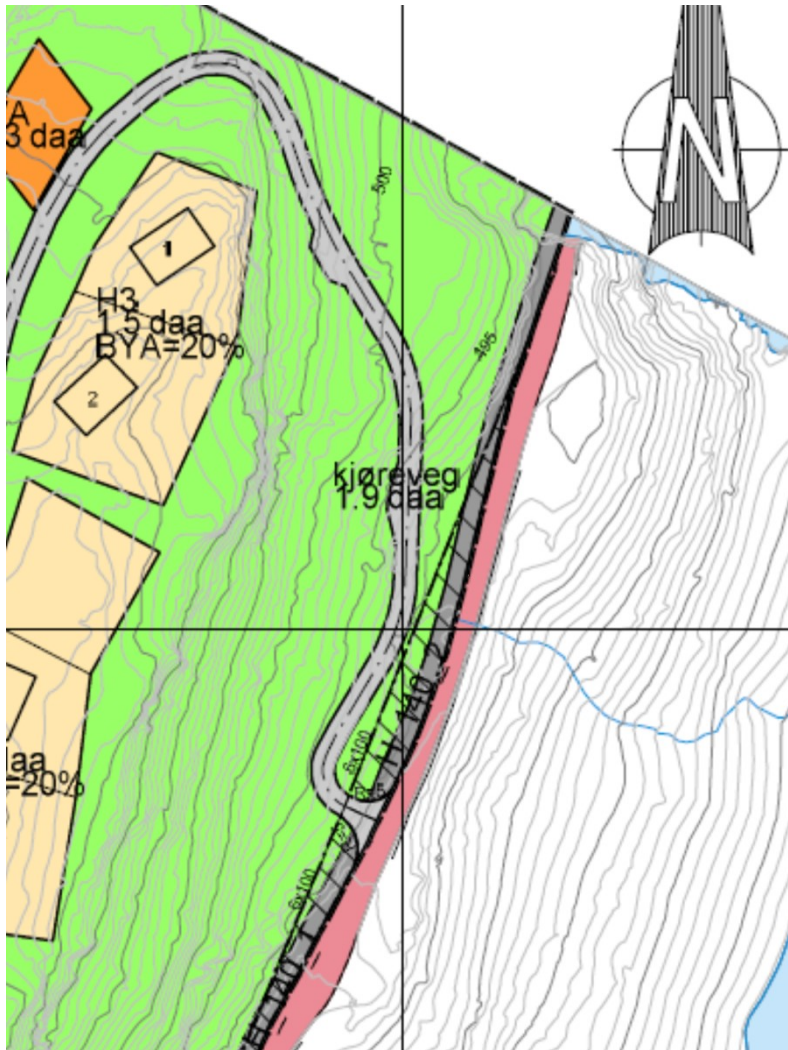
Dei skriv i oversendingsbrevet at tilkomstvegen er bygd med noko avvik i forhold til reguleringsplanen. Dette gjeld primært plassering avkøyring fylkesveg og første del av vegen, og at avkøyringa er om lag 20 m lenger nord enn reguleringsplan viser. Vidare skriv dei: «Første delen avtilkomstvegen er såleis bratt, på det brattaste 19 %. Dette skapar problemer om vinteren med framkommelegheit. Vi vil no flytte avkøyringa 32 m mot sør, slik at den bratte delen av vegen blir slakkare. Vegen får her ein stigning på 14,5%. (ca 1: 7)

Dette er same stigning som vegen til Kleivetoppen Hyttefelt, og vegen fungerer her fint vinterstid med framkommelegheit og brøyting. Det har vore vurdert å flytte avkøyringa endå lenger mot sør. Dette har ikkje noko for seg, då fylkesvegen heller mot sør, og ein oppnår ikkje ytterlegare gevinst med tanke på stigning tilkomstveg. Alternativet ville også ført til omfattande og lite pent inngrep i terrenget.

På nytt plankart er også tatt inn mindre avvik for tilkomstvegen lenger oppe i hyttefeltet. Her viser plankartet faktisk situasjon. Føremål med reguleringsendring:

Reguleringsendringa gjeld flytting av avkøyring og omlegging av første 100 m av tilkomstveg. I tillegg rett plassering av bygd veg vidare oppover i hyttefeltet. I tillegg til nytt plankart legg vi ved kart som viser ny vegtrace, tidlegare regulert vegtrace, samt trace for bygd veg.

Vi søker med dette om godkjenning for planendringa. Det er ikkje behov for endringar i reguleringsføresegnene.»



Hovudendringane gjeld tilkomstvegen opp frå fylkesvegen, sjå kartutsnitt over.

Vurdering

Administrasjonen har vurdert planframlegget, og ser at dei føreslåtte planendringane er gjort for å få til ei betre tilkomst.

I § 12-14 i plan- og bygningslova står det mellom anna følgjande om endring og oppheving av reguleringsplan:

«Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, skal gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9.»

Administrasjonen meiner at planendringa som her ligg føre i stor grad er kurant. Planendringa

kan etter administrasjonen si vurdering sjåast på som ei mindre endring i medhald av § 12-14 i plan- og bygningslova. Ein rår difor til at revidert plankart vert sendt på høyring i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-14, jf. Når planen har vore på høyring må planendringa verta endeleg handsama i kommunestyret.

Konklusjon

Rådmannen rår til at framlegg til reguleringsplan for endring av reguleringsplan for Storhammaren vert sendt ut på høyring i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-14.

Formannskapet - 023/2018

FS - behandling:

Formannskapet drøfta saka og ber om at det vert utarbeidd profildeikningar for endring av vegen før reguleringsplanen vert sendt på høyring. Formannskapet ønskjer ei synfaring i samband med formannskapsmøtet i juni.

Framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke.

FS - vedtak:

Framlegg til reguleringsplan for endring av reguleringsplan for Stordalshammaren vert sendt ut på høyring i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-14.

Saka vart sendt ut saman med lengdeprofil som utbyggjar sende over til kommunen i e-post av 4. april 2018.

Saka vart sendt ut på høyring saman med lengdeprofil som utbyggjar sende over til kommunen i e-post av 4. april 2018.

Nedunder er innkomne dokument som kom inn under høyringa som var i perioden 9. april til 10. mai 2018 kort referert, og deretter kjem rådmannen si vurdering i kursivtekst. Heile merknaden vert vedlagd saka.

1. **Brev frå Sørsida Sag v/ Sveinung Helge Leirnes sendt i epost av 12.04.2018**, som skriv at dersom det vert sett opp rekkverk eller vegsikring langs vegen, så må det takast omsyn til at ein i ettertid ogs kan få store lastebilar gjennom svingen og opp i hyttefeltet. Elles støttar avsendar framlegg til planendring.

Rådmannen tek merknaden til orientering.

2. **Brev frå Statens Vegvesen av 19.04.2018**, som skriv om planendringa og viser forståing for at ein ønskjer å flytte avkøyrsla for å få betre stigning på vegen. Vidare vert tiltakshavar gjort merksam på at utforminga av avkøyrsla skal godkjennast med dei tekniske krava reguleringsplanen legg til grunn. Etaten har elles ikkje merknad til planendringa.

Rådmannen tek merknaden frå Statens Vegvesen til orientering.

3. **Brev frå Fylkesmannen i Hordaland dagsett 23.april**, som skriv at dei ikkje har merknad til planendringa.

Rådmannen tek merknaden til orientering.

4. Brev frå JMN – plan & arkitektur AS v/ Ole K. Dalehaug, dagsett 23.04.2018 på vegne av følgjande grunneigarar : Kjartan Tofting, Selma Vabø Tofting, Jan Thore Vassdal, Tone Merete Haugland, Magnus Oppedal, Liv Brekken, Ivar Oppedal, Foss Eiendomsselskap AS, Audhild Solsvik, Olav Solsvik, Hege Solsvik og Beate Solsvik skriv følgjande:

I brevet vert sakshistorikken knytt til planen for Stordalshammaren skildra, og historikken knytt til vegtiltaket i høve saksgang knytt til plan- og bygningslova. Vidare kjem ein inn på drøftingar og dialog som har vore mellom hytteeigarane og utbyggjar. Det vert vist til manglande planmateriell og at det har gjort det vanskeleg å lese plankartet nøyaktig.

I brevet vert spesielt stigningstilhøva knytt til tilkomstvegen drøfta, og det kjem klart fram at ein ikkje vil godta noko brattare veg enn det gjeldande reguleringsplan syner. Særleg vert tilhøva knytt til den store svingen problematisert om vegen vert for bratt. Ein ber difor om at kommunen nøyve vurderer revidert plan med tanke på stigningen på vegen, for å sikre at tilhøva på dette området vert like bra eller betre enn gjeldande reguleringsplan frå 2011.

Vidare ber ein om at kommunen krev geolog for å sikra at den planlagde nye avkøyrsla

ikkje raser ut i framtida, og at det vert stilt krav om avbøtande tiltak for å sikre dette.

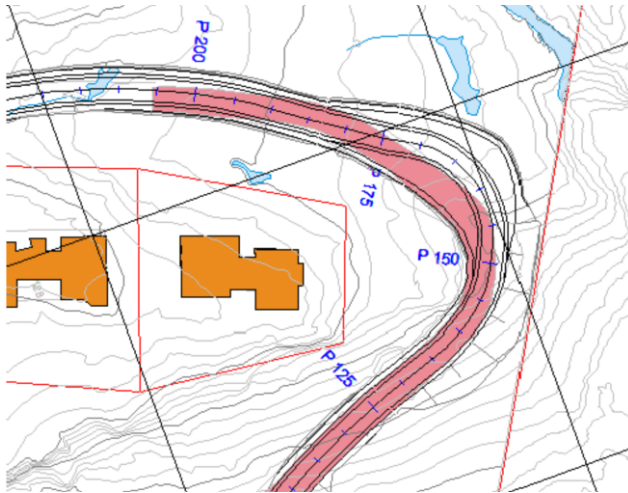
Vidare vert det vist til at gjeldande reguleringsplan hadde innregulert tre parkeringsplassar (P1,P2 og P3), og at i det reviderte plankartet er P1 teke ut og dei to andre er redusert i omfang. Kommunen vert oppmoda om å stilla spørsmål om kva løysingar som er tenkt, då desse parkeringsplassane skal tena alle hyttene i feltet. Til slutt i brevet vert kommunen oppmoda om å ta merknaden på alvor, og stilla tydelege og klare krav til dokumentasjon, kvalitet og utgreiingar knytt til omsøkt planendring, samt senda planframlegget ut på ny høyring.

Utbyggjar Stordalen Tomteselskap AS fekk i brev av 22.05.2018 frå kommunen oversendt alle merknadane til fråsegn. Dette for å sikre at saka vert skikkeleg opplyst før planframlegget går opp til 2. gangs handsaming og endeleg slutthandsaming i kommunestyret, jf. plan- og bygningslova sin § 12-14 og forvaltningslova sitt krav om at ei sak skal vera skikkeleg opplyst før endeleg vedtak vert fatta. I epost av 26.06.2018 sende Stordalen Tomteselskap AS over sine vurderingar av dei innkomne merknadane, samt over dokument frå føretaket SH Oppmåling. På bakgrunn av dei innkomne merknadane konkluderer tomteselskapet med at plankartet som har vore på høyring bør justerast i den store svingen (i profilområdet 145 – 180) , og ved at svingen her vert forlenga og får større breidde. Det vert vist til følgjande dokument frå SH Oppmåling.

- **Notat av 20.06.2018 frå SH Oppmåling**, som drøftar/ samanliknar reguleringsendringa og framlegg til ny justert tilkomstveg opp mot gjeldande reguleringsplan og opp mot eksisterande bygd veg med følgjande vedlegg lagt ved:
- Kart (A3) med reguleringsendring
- Tverrprofilar (A3) av 05.06.2018 til framlegg endra tilkomstveg
- Lengdeprofil dagsett 30.03.2018 som viser bygd veg fram til pel 130
- Lengdeprofil av 05.06.2018 til framlegg endra tilkomstveg
- Lengdeprofil av 18.06.2018 frå opprinneleg reguleringsplan

I notatet skriv SH Oppmåling at ein føreslår å endra på planframlegget etter høyringa. Det står:

«I samband med 1. høyring av reguleringsendring, er det også kome innspel på svingen (Profilområdet 145 til 180), den er difor no tatt med i revidert kart for reguleringsendring. Svingen er utvida og vegen er flytta.



Eksisterande veg er vist med lyseraud farge. Vegen vert utvida i svingen og dagens vegareal vert nytta som møteplass i utvidingsområdet.»

Hovudkonklusjonen i notatet til SH oppmåling er at bygd veg er bratt og at det er behov for å endra på denne, og at den ekisterande vegen har parti med stigning på over 20 %. Vidare vert det slått fast at vegen i justert planendring er justert så mykje som råd, for å ivareta stigninga opp til hyttefeltet. I notatet står det vidare følgjande:

«Vegen som ligg til grunnlag for revidert planendring, er justert så mykje som råd, for å betre på stigninga opp til hyttefeltet. Avkøyringa er flytta nærmare Stordalen Skisenter, som gjev eit lengre strekk frå FV381 og opptil området der vegen «flater ut».

Ein flytter traséen også i «svingen» i profilområdet 145 til 180. Her vil vegen verta forlenga og svingen vil få ein betydeleg større breidde. Dette har òg innverknad på lengde/stigning for vegen. I avkøyringa frå FV381, vil vegen ha fall på 2.2% over 5m, dette i tråd med SVV sine handbøker. Vidare har den ein stigning på om lag 5% over 10m, deretter har den ein jamn stigning på om lag +/- 15.5%, til ein er komt til «svingen». Vidare vil vegen «flate utover» etter kvart som ein er komt opp på høgdedraget.

Å flytte avkøyringa enno meir mot Stordalen Skisenter har lite for seg, av di FV381 fell nedover med om lag 6%, og ein mister starthøgde (høgdemeter). I tillegg er endrar terrenget seg, det er brattare, det vil verta høgare skjæringer og inngrepet vil bli tettare på tomtane i hyttefeltet. Det vil vera uheldig med graving/sprengningsarbeid her, rett framfor tomt 3 og 4 (gnr 50, bnr 129 og 130).

Den reviderte planendringa er ei god løysing for å få ein god adkomstveg til Stordalshammaren hyttefelt. Med flytta avkøyrsløse og utviding av svingen, vil det bli ein betydeleg betre veg til feltet. Veglinja er optimalisert innanfor dei rammer som terrenget tillèt.»

Stordalen Tomteselskap AS skriv følgjande om parkeringsplassane i si fråsegn:

«Våre kommentarar:

I gjeldande reguleringsplan var det lagt inn fleire parkeringsplassar enn som er bygde, og som no er vist i planendring slik dei er bygde. Begrunning for dette er at samtlege tomtar har bygd tilkomstveg inn i sine tun, og behovet for felles parkeringsplassar er betrakteleg mindre. Etter vår meining er antal bygde parkeringsplassar tilstrekkeleg.»

Rådmannen har vurdert fråsegna frå Stordalen Tomteselskap AS og vedlegga som kjem frå SH - Oppmåling knytt til denne, og er nøgd med at tomteselskapet føreslår at plankartet no vert justert i høve til tidlegare framlegg. Justeringa medfører at svingen no vert breiare og at stigninga opp bakken vert betre enn tidlegare planlagt. Rådmannen er samd med SH oppmåling om at veglinja er optimalisert bra i høve til dei rammene som terrenget på staden tillet. Ein meiner med dette at planendringa på det som gjeld tilkomstveg no bør kunne vedtakast.

Når det gjeld tal parkeringsplassar vil ein vise til at det er regulert inn 18 hyttetomter i denne reguleringsplanen, og at dei fleste hyttene har etablert gode oppstillingsplassar inne på eigne tomter. Behovet for gjesteparkering er difor etter administrasjonen si vurdering godt nok ivareteke med dei resterande to parkeringsplassane P2 og P3. Ein vil og vise til at det i føresegnene til kommuneplanen for Masfjorden frå 2012 er det sett krav om 2 parkeringsplassar per hytteeining. Administrasjonen meiner at planendringa på dette punktet kan akseptast.

Vurdering

Rådmannen meiner at med det justerte plankartet som no ligg føre, jf. vedlegg sendt inn frå Stordalen Tomteselskap AS i epost av 26.06.2018 kan planendringa godkjennast i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-14. Saka er gjennom høyringsinstituttet og tilsvaret på denne vorte godt opplyst, og grunnlaget for å gjera vedtak i saka bør no vera til stades, jf. forvaltningslova sin § 17 som krev at saker skal vera godt opplyst før vedtak. Skulle det eventuelt koma opp fleire moment i saka, kan dei også verta sluttvurdert i samband med eventuell klagehandsaming, etter plan- og bygningslova sin § 1-9.

Konklusjon

Rådmannen rår til at reguleringsendring for Stordalshammaren vert godkjent i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-14.

Formannskapet - 068/2018

FS - behandling:

Saka vart drøfta.

Framlegg til vedtak vart samrøystes tilrådd til kommunestyret.

FS - vedtak:

Masfjorden kommune godkjenner framlegg til reguleringsendring for Stordalshammaren i samsvar med plan- og bygningslova sin § 12-14, jf. plan- og bygningslova sin § 12-12.

Det vert vist til justert plankart sendt inn i epost av 26.06.2018.

Kommunestyret - 050/2018

KS - behandling:

Framlegg til vedtak frå formannskapet vart samrøystes vedteke.

KS - vedtak:

Masfjorden kommune godkjenner framlegg til reguleringsendring for Stordalshammaren i samsvar med plan- og bygningslova sin § 12-14, jf. plan- og bygningslova sin § 12-12.

Det vert vist til justert plankart sendt inn i epost av 26.06.2018.