

# SAKSPAPIR

| Saksnr | Utval                 | Type | Dato       |
|--------|-----------------------|------|------------|
| 048/17 | Plan- og miljøutvalet | PS   | 31.05.2017 |

| Saksbehandlar         | ArkivsakID |
|-----------------------|------------|
| Christian H. Reinshol | 14/1809    |

## Mindre endring av reguleringsplan Mangerbua II, plan-id 1263-200817

### Vedlegg :

Nedre Mangerbua - søknad mindre endring 14032017Merknad til mindre endring av reguleringsplan Mangerbua II5063-Nedre Mangerbua - tilsvar merknad 26042017Natursti i Mangerbua

## Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-14, godkjenner plan- og miljøutvalet mindre endring av reguleringsplan Mangerbua II, plan-id 1263-200817. Endringa framgår av punkt 1 under. Føresegner datert 08.12.2015 vert lagt til grunn.

1. Endra føresegn § 10.1: Før det kan gis bruksløyve for bueiningar på område BB, skal f\_L3 være ferdig opparbeidd.

.....

### Plan- og miljøutvalet - 048/17

#### PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

#### PM - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-14, godkjenner plan- og miljøutvalet mindre endring av reguleringsplan Mangerbua II, plan-id 1263-200817. Endringa framgår av punkt 1 under. Føresegner datert 08.12.2015 vert lagt til grunn.

1. Endra føresegn § 10.1: Før det kan gis bruksløyve for bueiningar på område BB, skal f\_L3 være ferdig opparbeidd.

**Saksopplysningar:**  
**Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

**Bakgrunn**

ProESS AS har på vegne av tiltakshavarar Seim Bygg AS og Majo Eigedom AS, søkt om endring av føresegn 10.1 knytt til ferdigstilling av leikeareal f\_L3 i reguleringsplan for Mangerbua II. Ein ynskjer å trekke område B5 ut frå rekkefølgjekravet, slik at opparbeiding av leikearealet kun er knytt opp i mot område BB.

Bakgrunnen for søknaden er at tilleggspunktet om ferdigstilling av leikearealet no skapar problem knytt til ferdigstilling av bustader som det er gitt igangsettingsløyve for innanfor område B5. Første ferdigattest vert truleg søkt om seint på våren 2017 og det er ynskje om å få ferdigattest og ikkje berre midlertidig bruksløyve. Om ikkje føresegna vert endra vil ein vere avhengig av dispensasjon frå rekkefølgjekravet for å få innflytting i bustadane.

Det er vidare gitt rammeløyve til oppføring av bustadblokk innanfor område BB, der ein er i gang med førehandssal av bustader og ein vil sette i gang arbeidet så snart som mogleg. Av tryggleiksmessige årsaker vurderer tiltakshavarane det som ufornuftig å etablere leikeareal så tett inntil eit framtidig byggeområde. Problemstillinga oppstår som følge av at ein i B5 no vil ha behov for ferdigattest og at slik rekkefølgjekravet ligg no, må ein opparbeide leikeområdet før ferdigattest vert gitt. Ein vil sjølvstilt opparbeide leikearealet L3 i samband med at lågblokka i BB står ferdig.

Det vert elles vist til vedlagte søknad om mindre endring for opplysningar i saka.

Søknad om mindre endring har vore på høyring i perioden 23.03.2017 til 06.04.2017. Det kom inn ein merknad til den mindre endringa i høyringsperioden frå Nina Sætre og Idar Hersvik. I merknaden sin peiker dei på at o\_FLF2 er eit friluftsområde som har fleire plassar som er og har vore nytta til bading og fiske i tillegg til anna friluftsliv i både ny og gamal tid. Trefall i området og jordmassar, m.m. vert lagra ved og i det aktuelle leikeområdet og sperrar både tilkomst til og avgrensar moglegheit til å ta seg fram i det aktuelle området. Dei peiker på at dersom det vil ta tid før leikeområdet vert opparbeidd i samband med område BB, så må friluftsområdet ryddast opp att slik at det kan nyttast, og det må sikrast tilkomst til området med ei mellombels løysing fram til f\_L3 er opparbeidd. Om tilkomst og rydding vert gjennomført ser ikkje merknadshavarane noko problem med å endre på rekkefølgjekravet.

Plankonsulent/tiltakshavar har i tilsvar til merknaden peika på at dei i utgangspunktet ikkje meiner at merknaden berører § 10.1 som dei søker endra. Vidare viser dei til at store delar av område o\_FLF2 ikkje er berørt av utbygginga og framstår slik det gjorde før utbygginga starta. Dei ser for seg å snarleg rydde i området rundt den kommunale pumpestasjonen og dei vil vidare sørge for rydding i og gjennom f\_L3 for å sikre ein trygg og farbar passasje frem til o\_FLF2. Dersom det skulle vise seg å ta lang tid å få etablert f\_L3, vil utbygger sørge for

at berørt del av o\_FLF2 vert rydda og det vert ordna trygg tilkomst til området.

## Vurdering

Administrasjonen si vurdering av søknad om mindre endring av reguleringsplanen er at ein vil tilrå endringa i rekkefølgjekravet som omsøkt. Rekkefølgjekravet om å knyte leikeområde f\_L3 også til område B5 kom inn under politisk handsaming av planframlegget. I utgangspunktet vurderer administrasjonen søknaden om endring av planen til å vere noko som kunne vert handsama administrativt, men velger å ta dette opp til politisk handsaming sidan endringa kom inn som eit innspel i den politiske handsaminga av saka.

Når det gjeld tilhøvet til ferdigattest til bustader innanfor B5, meiner administrasjonen i utgangspunktet at tiltakshavarane har hatt tilstrekkeleg med tid på seg til å opparbeide leikearealet L3 før bustadane står ferdig og skal søke om ferdigattest.

Administrasjonen meiner likevel at å ha eit leikeareal tett på eit større byggeprosjekt som lavblokka som er planlagt innanfor BB i utgangspunktet ikkje er føremålstenleg. Sjølv om det vert lagt opp til god sikring av sjølve byggeplassen, vil det i tillegg vere mykje transport til og frå byggeplassen, og ein vil truleg ha behov for rigg- og anleggsområde utover det området som er avsatt til bustad i reguleringsplanen. Spesielt for små born vil ein byggeplass kunne oppfattast som spanande og administrasjonen meiner at å ha ein leikeplass så tett på ikkje er føremålstenleg. Vidare vart leikeplassen teke inn i samband med at bustadblokka kom inn i første endring av reguleringsplanen, og utvidinga er i første rekke knytt til blokka, men også som tilbod til resten av området når det kjem fleire bueiningar inn i området. Administrasjonen meiner at tryggleik i dette tilfellet er viktigare enn å framskynde etablering av områdeleikeplass som etter administrasjonen sitt syn vert utløyst av større utnytting i område BB. Det har elles også vist seg at felles leikeområde der utbygging skjer i ulike trinn kan vere utfordrande, då det ofte vil føregå bygging samstundes med ferdigstilling av enkeltområder, til dømes i Langheiane B6 og B7. I desse tilfella kan det vere like viktig å sikre alternativt areal for leik og friluftsliv som å holde fast på opparbeidingskrava dersom ein har sikra at areala vert ferdigstilt innan rimeleg tid. I denne saka er behovet etter administrasjonens vurdering i første rekke knytt til etableringa i BB, slik at dersom ein sikrar leikeareal og friluftsansvar elles innanfor planområdet, så er dette tilstrekkeleg.

F\_L3 skal gje tilkomst til strandsti og friområdet o\_FLF2 som merknadshavarane Sætre og Hersvik peiker på. Administrasjonen meiner at dei forholda som vert trekt fram er godt svart på av tiltakshavar. I tillegg har administrasjonen motteke dokumentasjon på at strandsti er etablert gjennom området og at området knytt til den kommunale pumpestasjonen er under opprydning (sjå vedlegg). Basert på denne informasjonen meiner administrasjonen at tilhøva knytt til tilkomst til friluftsområdet er sikra.

Oppsummert meiner administrasjonen å kunne tilrå at føresegn §10.1 vert endra som omsøkt, der ein tek vekk område B5 frå kravet om ferdigstilling av f\_L3.

.....

