

Formannskapet	11.06.2019	PS 80/19
Kommunestyret	18.06.2019	PS 43/19

Formannskapet vedtok i møte 25.09.18, PS 98/18, å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn og høring i medhold

av plan- og bygningslovens § 12-10. Det ble stilt vilkår ved 1.gangs behandling om krav om godkjent overordnet VVA-plan før høring. Planen ble sendt på høring og offentlig ettersyn den 02.11.18 med frist for uttalelse 21.12.18. Det har under høringsrunden innkommet 16 merknader; 3 fra naboer, 6 fra regionale myndigheter og 7 interne innspill.

Forslagsstiller fikk oversendt merknadene etter høring/off. ettersyn for kommentar med Rådmannens videre anbefaling og revidering av planmaterialet. Revidert planmateriale ble oversendt for behandling 22.01.19, med siste komplettering 03.06.19.

Saksutredning:

Forslagsstiller har gjennomgått innkomne merknader, og svart ut disse i vedlagte dokument. Rådmannen vil her gi en oppsummering av de viktigste endringene og gi sin vurdering av det reviderte planforslaget:

Merknader:

Planen er ikke i tråd med overordnet plan, men viser en begrenset utbygging i tilknytning til eksisterende infrastruktur. Planområdet grenser til og utgjør i dag en adkomst til utmarka og Vassfjellet med sin viktighet som nærturområde og friluftsliv for boligbebyggelsen på Løvset. Fra regionale myndigheter påpekes det viktigheten av at denne adkomsten opprettholdes og tilknytter seg eksisterende stinett. Det regulerte turdraget innenfor planområdet endres derfor til sluttbehandling til offentlig formål, for å hindre privatisering og legge til rette for allmenn ferdsel. Det er i tillegg tatt inn rekkefølgekrav som sikrer at denne blir ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til bolig innenfor planområdet, samt at det ved 1.gangs behandling ble tatt inn krav i bestemmelsene om at turstien skal holdes åpen og tilgjengelig i hele anleggsperioden. Rådmannen vurderer dette som positivt, og at endringen imøtekommer merknader som går på opprettholdelse av stinettet og adkomst til friluftsområdet. Vassfjellområdet er viktig område for skogsdrift og tømmerhogst. Det er derfor nødvendig at ikke boligbyggingen på Løvset legger begrensninger som vanskeliggjør fremtidig uttak av tømmer. Like bak planområdet ligger det en skogkledd ås. NVE påpeker i sin merknad til planen denne skogkledd åsen og hvilke utfordringer eventuell hogst av dette området vil påvirke kravet til byggesikker grunn jfr. PBL § 28-1. NVE foreslår at området bør avsettes med hensynssone for å hindre hogst i området. Rådmannen vurderer at det ikke vil være hensiktsmessig å utvide planen for å få inn denne hensynssone, men at dette er noe som bør vurderes i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel. Kravet til byggesikker grunn vil uansett gjelde i forbindelse med byggesak.

Nabo Thrine og Tor G. Heggberget påpeker i sin merknad usikkerhet knyttet til adkomst til egen parsell, for fremtidig utnyttelse av utmarks- og skogressurser på denne parsellen. Rådmannen viser her til at adkomst i forbindelse med uttak av tømmer er lagt til rette, enten ved adkomst fra Løvsethaugen eller fra Rønningstrøa hvor det er tilrettelagt med lunningsplasser. Selv om terrenget er noe bratt som gjør at det må tas en nærmere vurdering av om tømmeret skal tas opp eller ned, vil begge disse adkomstene muliggjøre de løsningene. Etter Rådmannen syn ligger ikke adkomst med tømmerbil til rette fra Hesttrøa, slik at denne utbyggingen ikke vil vanskeliggjøre uttak, da denne adkomsten allerede er lite hensiktsmessig.

Naboer representert ved Løvsethaugen velforening og Wenche og Erling Gøran Mellingsæter (Hesttrøa 31) stiller seg i sine merknader negativ til foreslåtte utbygging av planområdet, og viser til at det er inngått avtale med tiltakshaver om tilknytning til velforeningens infrastruktur (veg, vann og avløp) for to boligtomter og ikke fire som planen setter som minimumsutnyttelse innenfor planområdet. Rådmannen vil påpeke at en reguleringsplan er en offentligrettslig avtale mellom kommunen, naboer og tiltakshaver, samt fremtidige boligeiere om hva som kan bebygges og hvilke rammer og føringer som gjelder for et område. Det krever likevel at privatrettslige avtaler som rettigheter til vegadkomst og tilkobling til private vann- og avløpsledninger må være på plass før utbygging kan skje (jfr. PBL kap. 27 Tilknytning til infrastruktur), reguleringsplanen setter i utgangspunktet ikke setter føringer for inngåelse av slike privatrettslige avtaler. En reguleringsplan kan likevel danne grunnlag for eventuell ekspropriasjon av rettigheter.

Det stilles videre spørsmål omkring saksgangen til behandlingen av reguleringsplanen. Det bemerkes at kravet til overordnet VVA-plan er hoppet over, og det stilles spørsmål om andre rutiner er valgt bort. Rådmannen kan ikke se at det er foretatt saksbehandlingsfeil eller at planforslaget ikke er tilstrekkelig utredet for å vurdere konsekvensene. Når det gjelder overordnet VVA-plan ble det tatt inn som krav ved 1.gangs behandlingen at denne måtte være

godkjent før planen ble lagt ut på høring og offentlig ettersyn. Overordnet VVA-plan ble godkjent 31.10.18, hvor planen deretter ble lagt ut på høring/offentlig ettersyn den 02.11.18 med bakgrunn i at den aktuelle godkjenningen forelå. Rådmannen vurderer dermed denne merknaden som en misoppfattelse fra Velforeningens side, og at det ikke blir gjort saksbehandlingsfeil eller hoppet over rutiner i forbindelse med behandlingen av reguleringsplanen som har hatt betydning for utfallet av saken.

Det ble innvilget dispensasjon for bygging på eiendommen i 2016. En dispensasjon er i sammenligning til en vedtatt reguleringsplan et uforutsigbart vedtak. Dispensasjon gir tillatelse til et konkret tiltak og må være utført innen en frist på tre år, mens en reguleringsplan i større grad legger rammer og føringer for utbyggingen som er bindende for området og vurderer konsekvensene av planen/tiltaket og legger til rette for medvirkning med lovpålagte krav. En reguleringsplan gjelder i utgangspunktet i 10 år med mulighet til forlengelse eller frem til ny plan blir vedtatt, eller at reguleringsplanen blir opphevet. Rådmannen vurderer det som positivt at det nå er utarbeidet en detaljregulering for eiendommen fremfor at den utbygges med grunnlag i gitte dispensasjon. På den måten sikres økt medvirkning, høyere utnyttelse av området i et jordvernsperspektiv, og man får klargjort rammer for utbyggingen, samt avklart nødvendig gjennomføring av infrastrukturen i området.

Endringer fra høring/off. ettersyn:

Følgende endringer er foretatt i plankart og bestemmelser fra høring/offentlig ettersyn til sluttbehandling.

Plankart:

- Regulerte tomtegrenser er fjernet.
- Vegbredde for f_SV er utvidet til 5 meter, og endret snuhammer for å tilfredsstille krav til snuareal for renovasjonsbil.
- Turdrag G1 er endret til offentlig formål.

Planbestemmelser (endringer markert med rødt i vedlagte planbestemmelser):

- Pkt. 3.5 angående kulturminner er presisert i henhold til fylkeskommunens merknad.
- Pkt. 3.7 angående parkering er det tatt inn krav om at det skal avsettes minimum 2 parkeringsplasser for sykkel per boenhet jfr. Fylkesmannens innspill, samt krav til garasje, bil- og sykkeloppstilling skal løses på egen grunn eller som fellesanlegg innenfor område B3.
- Pkt 3.8 angående anleggsgjennomføring er det tatt inn krav om at det skal følge en plan for anleggsvirksomheten som beskriver trafiksikkerhet, trafikkavvikling, massetransport, støy og driftstider, jfr. innspill og faglig råd fra Fylkesmannen.
- Pkt. 4.3.2 angående høyder er endret slik at måling av høyde for pulttak er i samsvar med fastsatte måleregler. Høyde for flatt tak og pulttak endres fra maksimal gesimshøyde 8.0 meter til 9.0 meter.
- Pkt. 6.1 angående grønstruktur er det tatt inn bestemmelse som presiserer at område o_G1 skal være offentlig og samordnes med turveger i tilgrensende reguleringsplaner.
- Pkt. 7.3 rekkefølgekrav som sikrer opparbeidelse av planområdets leke- og uteoppholdsarealer før første boenhet tas i bruk.
- Pkt. 7.4 rekkefølgekrav som sikrer at turdrag o_G1 er opparbeidet før det gis brukstillatelse til første bolig innen planområdet.

Konsekvenser for folkehelse:

Vurdert ved 1.gangs behandling.

Konsekvenser for klima og miljø:

Vurdert ved 1.gangs behandling.

Rådmannens vurdering og konklusjon:

Rådmannen vurderer at planen er godt gjennomarbeidet. Det har ikke vært nødvendig å gjøre store endringer fra høringsforslaget til sluttbehandling, utover presisering av bestemmelser for å sikre samsvar i planmaterialet. Rådmannen vurderer at planen ivaretar de nødvendige hensyn og anbefaler at reguleringsplanen vedtas.

Vedlegg:

- Planbestemmelser, sist revidert 20.05.19

- Plankart, sist revidert 02.06.19
- Situasjonsplan, datert 30.07.18
- Planbeskrivelse med ROS-analyse
- Kommentarer til merknader høring/offentlig ettersyn
- Merknader høring/offentlig ettersyn

Andre dokumenter som ikke er vedlagt saken:

- Skredfarevurdering (vedlagt 1.gangs behandling)
- VA-plan (vedlagt 1.gangs behandling)