



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for areal og samfunnsplanlegging	12/16	12.05.2016

Planid 201175F - Vurdering av reguleringsendring Svebergmarka felt B11

Vedlegg:

1. Søknad om mindre endring av reguleringsplaner
2. 201175F – Søknad om mindre endring av regulering for Svebergmarka – Vidhaugen 17, 19 og 21
3. Innsigelse til søknad om mindre endring av reguleringsplaner - Mottatt av Nina Lindgjerdet Grøntveit og Frode Grøntveit
4. Innsigelse til Søknad om mindre endring av reguleringsplaner fra Norconsult Solem Arkitektur datert 13.10.15 - Svebergmarka B11/ B12
5. Innsigelse til Søknad om mindre endring av reguleringsplaner fra Norconsult Solem Arkitektur datert 13.10.15
6. Ny høring - mindre endring av reguleringsplan for del av Svebergmarka, felt B11
7. Revidert plankart - mindre endring av reguleringsplan for del av Svebergmarka, felt B11
8. Situasjonsplan - mindre endring av reguleringsplan for del av Svebergmarka, felt B11
9. Vegsnitt - mindre endring av reguleringsplan for del av Svebergmarka, felt B11
10. Kommentar til mindre endring av reguleringsplan for del av Svebergmarka, felt B11
11. Kommentar til mindre endring av reguleringsplan for del av Svebergmarka, felt B11
12. Kommentarer til utsendt høring for Svebergmarka felt B11
13. Kommentar til utsendt høring
14. Svar på høringsbrev 08033016 fra Vidhaugen 17-19-21

Saksdokumenter (ikke vedlagt)

[Kommuneplanens arealdel 2010-2021, vedtatt i kommunestyret 20.06.2011.](#)

[Planid 75E Reguleringsplan for deler av Svebergmarka](#), vedtatt 28.08.2006, sist revidert 20.06.2011.

Saksopplysninger

Sak: Søknad om endring av detaljregulering for Svebergmarka, felt B11 vedtatt 07.05.2012.

Formålet: Endre vedtatt detaljregulering for å rette opp i plassproblematikk i forhold til noen av boligenes parkeringsplasser.

Forslagstiller: Norconsult Solem Arkitektur.
Utbygger: ECO bygg AS.
Lokalisering: Gnr. 46/ bnr. 488, Svebergmarka.
Planstatus: Regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

Vurdering av mindre endring er tidligere behandlet av utvalg for areal- og samfunnsplanlegging 20.08.2015. Saken ble avvist, og rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt: *Søknad om mindre endring av detaljregulering for del av Svebergmarka B11, Planid 201175F, avvises. Rådmannen ber om at en ny søknad om endring i tråd med konklusjonen utarbeides.*

I saksframlegget konkluderte rådmannen med følgende:

- *Rådmannen er ikke villig til å akseptere en løsning med mindre enn 4,5m veibredde for f_V.*
- *Rådmannen ber om at en løsning med støttemur og veiutvidelse mot nord utarbeides for f_V.*
- *Rådmannen ber om at det i endringsforslaget også innreguleres vei fram til alle parkeringsplassene i f_P.*

Utgangspunkt for søknaden er at opprinnelig plankart er utformet med 4 meter byggegrense til felles veg. Krav om 5 meters biloppstillingsplass ble tatt inn i planbestemmelsene da det ikke er vanlig å legge byggegrensene slik at 5 meters biloppstillingsplass synliggjøres i plankartet. Bakgrunn for endring av reguleringsplanen er at garasjene er bygd i strid med reguleringsbestemmelsene, siden det ikke er 5 meter mellom regulert vegareal og garasjeport.

Saken har vært på to høringer. Opprinnelig søknad fra tiltakshaver om endring av detaljregulering for del av Svebergmarka B11 er datert 13.10.2015. Berørte ble varslet med brev/e-post datert 15.09.2015 med svarfrist 30.09.2015. Som følger av at saken har vært på høring tidligere, og sektormyndighetene ikke hadde kommentarer til saken da, ble ikke disse tilskrevet ved denne anledningen. Berørte boligeiere på nordsiden av d_V Jon Hermando og Hilde Overland (Vidhaugen 1), Jens Morten Nilsen (Vidhaugen 3), Per og Ingrid Olsen (Vidhaugen 5), Andreas Faaness (Vidhaugen 7), Kine Ovesen (Vidhaugen 9) og Frode F. Nilsen (Vidhaugen 11) uttalte seg til saken gjennom advokatbrev fra Jan E. Strand. Samtidig kom noen av disse berørte partene med ulike kommentarer og spørsmål til saken til tiltakshaver i egne brev/e-poster. Det vises til vedlegg for alle kommentarer.

I etterkant av høringen har rådmannen ønsket å vurdere en løsning som er mer tilpasset dagens veg og allerede etablerte boligeiendommer. I samarbeid med tiltakshaver er det blitt utarbeidet et kompromissforslag som på en bedre måte ivaretar dette forholdet spesielt. Høring for dette alternativet ble varslet med brev/e-post datert 08.03.2016 med svarfrist 30.03.2016. Det kom til sammen fem innspill til denne høringen, og alle er vedlagt saken.

Ved forrige politiske behandling av saken hadde tiltakshaver foreslått å snevre inn atkomstveg f_V til tre meter gjennom feltet. I opprinnelig søknad datert 13.10.2015 var løsning iht. vedtak i politisk behandling skissert, og atkomstveg f_V parallellforskjøvet nordøstover med ca. 2,0 m., slik at denne nå skjærer av allerede eksisterende boligtomter i planens felt B1, slik at dette feltets totale areal minskes med 134 m². I forslaget som var til høring i mars 2016, er de arealmessige konsekvensene for eiendommene i felt B1 reduserte, og arealinngrep minsket totalt med 53 m².

I opprinnelig søknad søkes det ikke om endring av planbestemmelsene, i tillegg til at tiltakshaver ber om at søknad datert 19.06.2014 tas opp til ny vurdering som alternativ til endringen som behandles i denne saken.

Totalt er det altså tre alternativer for hvordan saken kan løses:

1. Slik opprinnelig foreslått i søknad datert 19.06.2014, og tilnærmet slik vegen er bygd.
2. Som foreslått i søknad datert 13.10.2015, med en breddeutvidelse på ca. 2 meter av vegen nordøstover.
3. Kompromissforslaget som var ute på høring i mars 2016.

Berørte naboer i felt B1 (nordøst for vegen) uttaler seg negativt til begge alternativene som beskjerer deres eiendommer (alternativ 1 og 3), og mener ulempene med en utvidelse av vegen er langt større enn fordelene.

Noen av de berørte partene på sørvestsiden av vegen (beboerne i Vidhaugen 17, 19 og 21) er negative til at det ikke gjennomføres en breddeutvidelse av vegen, og vil ha en full utvidelse som skissert i alternativ 2 ovenfor av trafikksikkerhetsmessige årsaker. De mener sist utsendte forslag ikke ivaretar trafikksikkerheten godt nok, og at planene ikke er konkrete nok i forhold til blant annet rekkverk, støttemur, og den variable vegbredden.

Vurdering

Rådmannen stilte ved forrige behandling av saken generelle vilkår til ny søknad som i utgangspunktet anses som oppfylt i søknaden datert 13.10.2015. Vilkårene var blant annet basert på vurderinger knyttet opp mot trafikksikkerhet og lokalisering av snøopplag.

Forhold vedrørende endring av offentlig grøntstruktur med 2,5 meters lang offentlig kjøreveg for å få tilgang til regulert parkeringsplass anses som avklart.

Når det gjelder endringen på atkomstveg f_V er vilkåret som rådmannen stilte i prinsippet ivaretatt, men slik tiltakshaver har skissert den opprinnelige løsningen, medførte vegutvidelsen stor ulempe for berørte beboere i felt B1 på nordøstsiden av vegen, spesielt eiendommene i øst. Som følger av dette er det utarbeidet et nytt alternativ som bedre ivaretar forholdet til de berørte beboerne i felt B1, der utvidelsen av vegformålet på deler av strekningen følger vegen slik den er bygd ut.

Dermed står vi nå mellom ett alternativ der trafikksikkerheten og opplag for snø ivaretas på en bedre måte men som går på bekostning av eiendomsinngrep på nordøstsiden av vegen, ett som ikke anses som en trafikksikker løsning og heller ikke har tilstrekkelig med fellesarealer for snøopplag, men som ikke gir samme inngrep i berørte naboers eiendommer, og ett som delvis ivaretar trafikksikkerheten, og som ikke innbefatter et like stort eiendomsinngrep.

Det er en kort vegstrekning som delvis er bygd på eksisterende terreng. Som påpekt i forrige behandling av saken er ikke dagens løsning med en vegbredde på 3,0 m. gunstig trafikksikkerhetsmessig. Atkomstvegen har heller ikke noen snuhammer i enden av gata, og således vil det kunne oppstå situasjoner der kjøretøy av ulik art må rygge for å komme seg ut på hovedvegen.

Ved valg av løsning som medfører breddeutvidelse av vegen til 4,5 m. vil eiendommene i felt B1 blir beskjeret med 134 m². Dette er et forholdsvis høyt tall for boligtomter som allerede i dag er høyt utnyttet. Tomtene har en utnyttelsesgrad på 40% BYA, og er forholdsvis tett utbygd. Store deler av uteoppholdsarealene er på sørvestsiden av bebyggelsen, og opp mot atkomstvegen. En parallellforskyvning av vegen vil som nevnt beskjer disse eiendommene, i tillegg til at en mur vil være med på å skyggelegge resterende areal i større grad. Det er ingen tvil om at resultatet av endringen er negativt for naboene, og dette må vurderes opp mot trafikksikkerheten på atkomstvegen ovenfor.

Nedenfor er de arealmessige konsekvensene for de ulike eiendommene i felt B1 satt sammen for alternativ med vegbredde på 4,5 m. for hele strekningen:

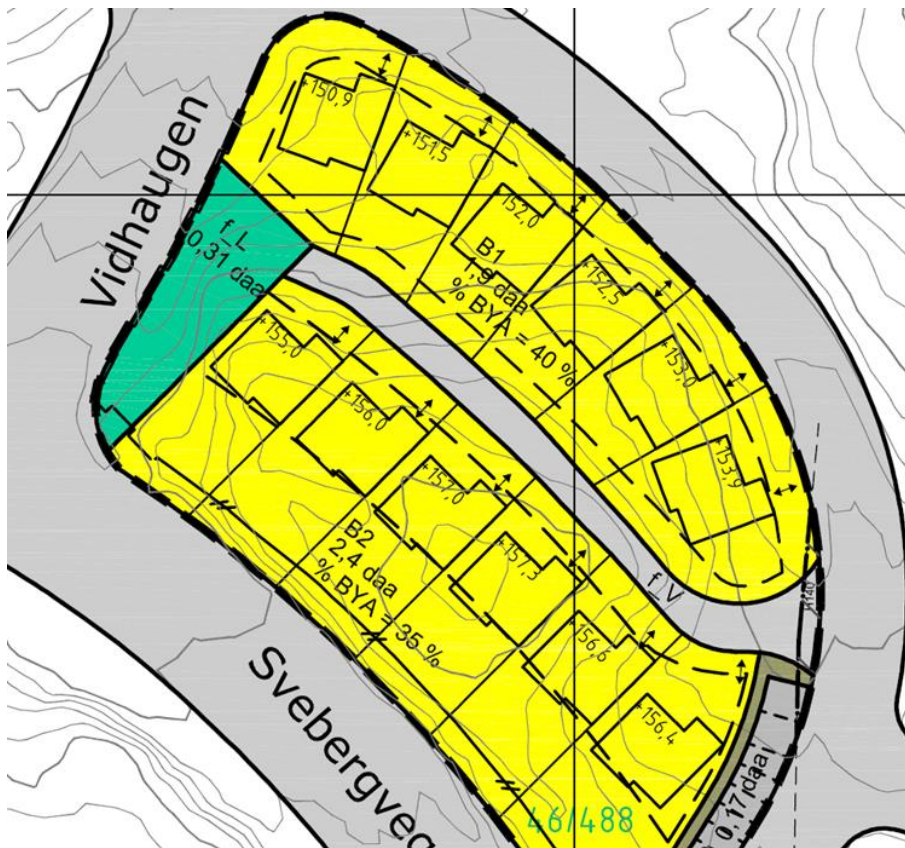
Vidhaugen	Gnr/bnr	Areal no, m ²	Endring, m ²	Areal m ² , etter endring	Bygning-masse, m ²	Bilplass m ²	% BYA, etter endring
1	45/552	351	-2	349	99	18	33,5
3	46/551	307	-23	284	99	18	41,2
5	46/550	307	-22	285	98	18	40,7
7	46/549	300	-21	279	99?	18	41,9
9	46/548	294	-21	273	98	18	42,5
11	46/547	403	-45	358	99	18	32,7

Mindre vegbredde, og en veg mer tilpasset dagens situasjon har følgende arealmessige konsekvenser:

Vidhaugen	Gnr/bnr	Areal no, m ²	Endring, m ²	Areal m ² , e. endring	Bygning-masse, m ²	Bilplass m ²	% BYA
1	45/552	351	-1	350	99	18	33,4
3	46/551	307	-13	294	99	18	39,8
5	46/550	307	-12	295	98	18	39,7
7	46/549	300	-10	290	99?	18	40,3
9	46/548	294	-8	286	98	18	40,6
11	46/547	403	-9	394	99	18	29,7

Dette er en vanskelig sak, der trafikksikkerheten på en kort vegstrekning må ses opp mot at seks boliger mister areal til uteopphold, og får innsnevret sine tomter. Slik rådmannen ser det vil bolig i Vidhaugen 11 komme dårligst ut av det i denne saken ved valg av løsning med vegbredde på 4,5 m. på hele strekning.

En breddeutvidelse av vegen må gjennomføres med støttemur, slik at konsekvensen for de berørte grunneierne minimeres. Veg på støttemur må sikres, slik at ikke biler kan havne utfor vegen og i hagene på nordsiden av vegen. Rådmannen foreslår at bestemmelsene som omhandler vegen (§ 6.1) revideres til å inneholde følgende ordlyd: Veg synt som f_V er felles adkomst til alle bustadar innan felt B2, i tillegg til felles ferdsel fram leikeplassen. Vegkant for f_V som grenser til område B1, er sammenfallende med formålsgrænse. Der terrenget tilsier det må det settes opp støttemur for vegfundamentet. Vegen må sikres med et kjøresikkert rekkverk der terrenget tilsier det.



Det er ikke alle detaljer som kan avklares i denne plansaken, og derfor er det viktig at plankart og bestemmelser gir forutsigbare føringer for hvordan utbyggingen skal gjennomføres. Derfor foreslås det også å oppjustere bestemmelsene. Disse må følges opp ved byggesak og gjennomføring.

Ved utbygging og gjennomføring av alternativ der f_V breddeutvides, vil det bli opp til tiltakshaver å følge saken opp. Da eiendommene i dag allerede er fradelte iht. gjeldende plan, vil det i verste fall – og hvis det ikke kommes til enighet i saken – måtte forberedes og gjennomføres en ekspropriasjonssak for å kunne erverve grunn til etablering av utvidet veg. Dette vil kunne ha økonomiske konsekvenser for Malvik kommune.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at kompromissløsning vedtas, og legges til grunn for ytterligere prosjektering og utbygging av ny utvidet veg. Kartet ovenfor (utsnitt av vedlagt kart datert 13.01.2016), og skisserte arealmessige konsekvenser for denne løsningen viser konsekvensene av forslaget. Da dette er en sak der detaljene er sentrale for valg av løsning anbefales det at ARESAM foretar en befaring av området før endelig vedtak fattes.

Rådmannen anbefaler også at gjeldende bestemmelse oppjusteres med følgende ordlyd:

- Bestemmelse som omhandler vegen (§ 6.1) revideres til å inneholde følgende ordlyd: Veg synt som f_V er felles adkomst til alle bustadar innan felt B2, i tillegg til felles ferdsel fram leikeplassen. *Formålsgrænse for f_V som grenser til område B1, er sammenfallende med vegkant. Der terrenget tilsier det må det settes opp støttemur for vegfundament. Vegen må sikres med kjøresikkert rekkverk der terrenget tilsier det.*

Rådmannens innstilling

Iht. Plan- og bygningslovens § 12-14 vedtar Malvik kommune søknad om mindre endring av detaljregulering for del av Svebergmarka B11, Planid 201175F, som endringen fremkommer i

vedlagte kart datert 13.01.2016. Bestemmelsene oppjusteres til å inneholde punktene slik disse fremkommer i Rådmannens konklusjon.

Behandling i Utvalg for areal og samfunnsplanlegging - 12.05.2016

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Utvalg for areal og samfunnsplanlegging - 12.05.2016

Iht. Plan- og bygningslovens § 12-14 vedtar Malvik kommune søknad om mindre endring av detaljregulering for del av Svebergmarka B11, Planid 201175F, som endringen fremkommer i vedlagte kart datert 13.01.2016. Bestemmelsene oppjusteres til å inneholde punktene slik disse fremkommer i Rådmannens konklusjon.