

**Saksframlegg**

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for areal og samfunnsplanlegging	36/17	24.08.2017

Tidligere behandlinger	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for areal og samfunnsplanlegging	7/16	17.03.2016
Kommunestyret	40/17	19.06.2017

**Planid 201404 - Klagebehandling for områdeplan Betania Malvik****Rådmannens innstilling**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 1-9 tas ikke klagen til følge. Saken oversendes fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Vedlegg:

- 1: Uttalelse områdeplan for Betania Malvik
- 2: Klage på områderegulering for Betania - Planid 201404
- 3: Svar til nabo: Geoteknisk vurdering for områdeplan for Betania Malvik

**Saksdokumenter (ikke vedlagt)**

Dokumenter i saken kan sees i kommunens karttjenesten [Planinnsynet](#) eller på [www.malvik.kommune.no/plan](http://www.malvik.kommune.no/plan), søkeord: 201404.

**Saksopplysninger**

Sak : Klagebehandling av områdeplan for Betania Malvik  
Lokalisering : Malvik i Malvik kommune  
Forslagsstiller : PKA Arkitekter  
Tiltakshaver : Lukas stiftelsen

Reg. 201404 – Områdeplan for Betania Malvik ble sluttbehandlet i kommunestyret 19.06.2017, utv.sak. 40/17. Planvedtaket ble kunngjort 5. juli 2017. Innen klagefristen utløp, mottok kommunen to klager på vedtaket.

Endelig vedtak i reguleringsplaner er å anse som enkeltvedtak og kan påklages i henhold til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 2 og kap.VI.

## Grunnlag for planvedtaket og sakshistorikk

Planen ble vedtatt ut fra formålet om å legge til rette for et nytt institusjonsbygg, rive deler av eksisterende bygninger, samt bygge nye boliger. Utgangspunktet for reguleringen er institusjonens behov for et nytt bygg og et ønske om å kunne utvikle noe av planområdet til boligformål.

Planen ble førstegangsbehandlet i ARESAM 17. mars 2017. Etter førstegangsbehandling ble det gjort en del endringer i planen etter at det kom varsel om innsigelse og rådmannen så behovet for å gjøre justeringer. Områdeplanen ble enstemmig vedtatt i kommunestyret 19. juni 2017 med følgende vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas områdereguleringsplan for Betania Malvik på følgende vilkår:

Endring for bestemmelse §4.2: *«Minste uteoppholdsareal pr boenhet for leiligheter er 40 m<sup>2</sup>, hvorav minimum 20 m<sup>2</sup> skal opparbeides til felles uteareal tilrettelagt for lek og opphold, innenfor det enkelte byggeområde. For småhusbebyggelse, kjede, flermannsbolig og tunstruktur o.l. er kravet 60m<sup>2</sup>, hvorav 10m<sup>2</sup> i felles løsning.»*

Ny bestemmelse: **«§ 6.2.4 Lekeplass.** *Det skal etableres felles lekeplass for boligområdene i henhold til kommuneplanens arealdels bestemmelser. Lekeplassene skal reguleres inn med eget formål ved detaljregulering.»*

Følgende fjernes fra planbestemmelse §4.1: *«Parkeringsareal på bakkenivå inngår ikke i BYA-arealet.»*

Planbeskrivelsens 6.3, andre avsnitt fjernes: *«Det skal etableres nærlekeplasser på til sammen minimum 2000 m<sup>2</sup> innenfor planområdet. Arealer avsatt til nærlekeplasser inngår i beregningsgrunnlaget for felles uteoppholdsareal.»* Plandokumenter oppdateres for å ivareta dette.

Rådmannen innarbeider endringer før vedtaket kunngjøres.

Oppdatert plankart med SOSI-fil skal leveres kommunen før vedtaket kunngjøres.

Godkjent reguleringsplan, digital (SOSI og PDF) skal leveres kommunen før vedtaket kunngjøres.

For øvrig vedtas plan og bestemmelser som forelagt.

Sakens momenter er godt belyst i tidligere sakspapirer. For øvrige vurderinger og hensyn som ble lagt til grunn for vedtaket, vises det til sakspapirer for andregangsbehandling.

## Vurdering

Det er mottatt klage på følgende forhold, se tabell under:

Aktør	Klage	Vurdering
Jan Øyvind Grøm	Bekymret for at de geotekniske forholdene ikke er sikret tilstrekkelig i planprosessen.	I forbindelse med områdereguleringen ble det gjennomført en geoteknisk vurdering av området. I planbestemmelsenes § 4.7 står det at «Før enhver utbygging innenfor planområdet skal det foretas en geoteknisk vurdering av ras- og skredfare.». Planbestemmelsenes § 5.1 sier at de bebygde områdene må detaljreguleres før videre byggeprosess. I forbindelse med detaljreguleringene vil geoteknisk vurdering også være en del av prosessen. Rådmannen vurderer det derfor de geotekniske forholdene til å være tilstrekkelig sikret i denne reguleringsplanen.
Trine G. Vikaunet og Tore Vikaunet, Betaniavegen 2 Liv B. Løseth og Bjørn Løseth, Betaniavegen 10 Helene M. Vikaunet, Betaniavegen 6	Bekymring for at kartleggingen av kvikkleireområdet ikke er kartlagt tilstrekkelig og at den siste rapporten er mangelfull og undervurderer faren for ras.  Planen legger beslag på areal på gbnr. 6/6 og 6/143 for å oppgradere Betaniavegen.	I forbindelse med områdereguleringen ble det gjennomført en geoteknisk vurdering av området. I planbestemmelsenes § 4.7 står det at «Før enhver utbygging innenfor planområdet skal det foretas en geoteknisk vurdering av ras- og skredfare.». Planbestemmelsenes § 5.1 sier at de bebygde områdene må detaljreguleres før videre byggeprosess. I forbindelse med detaljreguleringene vil geoteknisk vurdering også være en del av prosessen. Rådmannen vurderer det derfor de geotekniske forholdene til å være tilstrekkelig sikret i denne reguleringsplanen.  Dette ble også fremmet under innspillsperioden etter førstegangsbehandling, og ble vurdert før andregangsbehandling. Ved andregangsbehandling ble det besvart med følgende:  <i>«Utvidelsen av Betaniavegen medfører at ca. 48 m<sup>2</sup> av 6/6 og ca. 76 m<sup>2</sup> av 6/143 reguleres til vegformål (kjøreveg og annen veggrunn). Oppgraderingen av Betaniavegen kommer også eksisterende beboere til gode. Tiltaket vil bidra til å bedre trafiksikkerheten langs Betaniavegen. Dagens sikt til gangfelt fra Betaniavegen ut mot Malvikvegen er dårlig da den hindres av gjerde og høydeforskjeller mellom hage og veg. Dette vil bli forbedret som en følge av planforslaget.»</i>

Rådmannen mener at vurdering av de geotekniske forholdene er tilstrekkelig sikret i plan, og at det ikke er behov for endring i planen. Gjennom planbestemmelsene er det sikret at ytterligere undersøkelser og vurderinger må skje før en utbygging kan gjennomføres. Rådmannen har vært i kontakt med Grøm for å svare på uttalelsen, da det var usikkert om vedkommende ønsket å klage eller bare ønsket et svar, se vedlegg 3. Grøm svarte at han var *«betrygget av svaret og at man vil foreta så grundige geotekniske undersøkelser også før bygging blir utført»*. Anmerkningene ble tatt med videre i saken etter Grøms ønsker.

Spørsmålet om omreguleringen for å utvide Betaniavegen er fremmet og vurdert tidligere i plansaken, og rådmannen anser derfor at denne delen av klagen ikke inneholder noen nye momenter.

### **Vedtak i Utvalg for areal og samfunnsplanlegging - 24.08.2017**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 1-9 tas ikke klagen til følge. Saken oversendes fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

### **Behandling i Utvalg for areal og samfunnsplanlegging - 24.08.2017**

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.