



Saksframlegg

Utval	Utvålssak	Møtedato
Plan- og økonomiutvalet i Fræna kommune	142/2014	01.12.2014

Områdeplan for Elnesvågen Sentrum - klage på vedtak

Saksopplysningar

Fræna Kommune godkjende områderegulering for Elnesvågen sentrum i møte 22.4.2013 under sak 12/2013.

I samband med kunngjering av planen har vi motteke 2 klager og ein rapport av den arkeologiske registreringa for Elnesvågen Sentrum, gnr. 47 Feten, sak 2011/6688. Her vart som vi alt kjenner til ikkje funne noko.

Arkitekt Kjell Johan Vatne på vegne av Ståle Høstmark – klage på reguleringsvedtak

«Vi har på etterspørsel fått oversendt detaljutsnitt av planen som viser trasevalget for veg V4 i forhold til eksisterende eiendomsgrenser. Trasevalget forbi BF 4 (grunneier Høstmark) ligger i sin helhet inn på denne eiendommen. Her blir det da etter vårt skjønn et avvik i påkoblingen (en unaturlig sving) til samme veg i tilliggende reguleringsplanforslag mot vest.

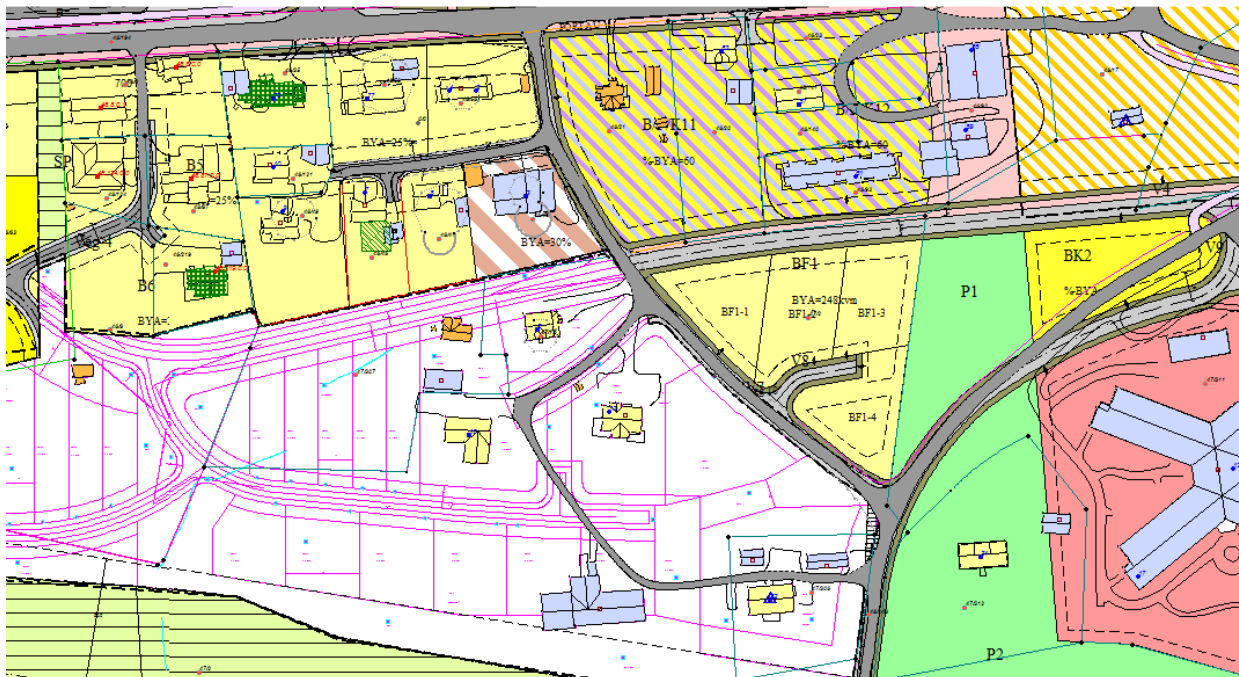
Vi viser til prosessen under utarbeidelse av reguleringsplanen for Høstmark-Feten, møter og tidligere brev fra oss 15.6.12 og 15.7.13 der vi har argumentert for «midlinjeprinsippet» med et veiareal fordelt på eiendommer begge sider og at dette også var konklusjonen på møtet 20.6.2013 som vi hadde om avlastningsvegen med ordfører og teknisk sjef.

På vegne av tiltakshaver/grunneier klager vi på at dette ikke er blitt fulgt opp og rettet i vedtatt reguleringsplankartet for Elnesvågen Sentrum.»

Kommunen sin merknad:

Det har vore to parallelle planarbeid som har pågått over tid, ei for Elnesvågen Sentrum som er slutført og godkjent og ei for Elnesvågen Sentrum Sør – Høstmark som har vore ute til offentlig ettersyn, men som har stoppa opp fordi grunneigar og tiltakshavar er usamd i linjeføringa for avlastningsvegen slik han er vedteken og lagt ut til offentlig ettersyn.

Den godkjende planen og planforslaget er sammenkopla og vist under:



Det som vert kalla midtlinjeprinsippet er slik vi forstår det lik belastning på rørte eigedomar. Den godkjende planen lastar Høstmark sin eigedom meir enn eigedomane nord for vegen både i den vedtekne planen og i det forslaget som har vore ute til offentlig ettersyn.

For å forstå kva som er gjort må ein sjå på planforslaget som gjeld Høstmarkseigedomen. Inngrepsgrensa for vegen forbi dei 4 bustadeigedomane på nordsida er lagt i det vesentlege i eigedomsgrensa for desse eigedomane medan byggegrens for rørt eigedom på sørsida er lagt i vegglivet slik det er lagt opp til for eigedomane på austsida (BF1-1, 2 og 3). Den innregulerte tomte med eksisterande bustad er målt til ca. 1000 m², dei tre tomtene i område BF1 som grensar opp til avlastningsvegen er på 900, 1100 og 1000 m².

Areala på tomtene på nordsida av avlastningsvegen er frå vest om lag slik: 1470 m², 885 m², 950 m² og for eigedomen med kombinert føremål ca. 1450 m² (denne eigedomen avgir ca. 68 m² til vegen).

Slik vi ser det er det ingen unaturleg sving på vegen i samankoplinga mellom dei to planane.

I saksutgreiinga for å legge Høstmarkseigedomen ut til offentlig ettersyn er følgjande skrive om avlastningsvegen:

«Avlastningsvegen er i nord austre hjørne lagt inn på tre eksisterande eigedomar med 3 til 5 m. For den kombinerte eigedomen til Kjetil Moen gnr. 46/40 synes dette å få størst betydning og vi vurderer det slik at her kan vegen bøyast av mot sør minst slik at byggelina går i hjørne eksisterande bustad på Høstmarkseigedomen 47/12 og 17. Det vil seie at det må gjennomførast ei endring av planen der avlastningsvegen frå krysset inn i Høstmarksområdet vert flytta slik som omtale ovanfor, før planen vert lagt ut til offentlig ettersyn. Vegføringa skal ikkje ha kontrakturatur.»

Tre av grunneigarane på nordsida har gitt merknad om at dei ikkje vil godta at vegen kjem inn på deira eigedomar.

Arkitekt Vatne som konsulent for Ståle Høstmark har over for planutvalet presentert forslag om å endre lineføringa for avlastningsvegen slik at han deler belastninga av vegføringa likt mellom eigedomane.

Skriv og møter er med eitt unnatak datert etter at vedtaket i kommunestyret er gjort.

Å planlegge nye vegar i utbygde områder er krevjande og vi vil få reaksjonar uansett korleis vi gjer det. Reint planfagleg vil det ikkje vere sterke føringar korkje den eine eller andre vegen her. De avgjerande for kommunestyret sitt val synes å vere ei avveging av ulempene for dei ulike interessentane i området og der tomteeigarane på nordsida har trekt det lengste strået.

Ut frå dette finn rådmannen ikkje å ville tilrå ei endring av planforslaget slik dette kjem fram i klaga frå Ståle Høstmark.

Boligsameiet Bølgen Terrasse v/Ola Sætervik Sentervegen 62 skriv slik i si klage på reguleringsplanen for Elnesvågen Sentrum:

Vi (Boligsameiet Bølgen Terrasse, senere omtalt som BBT) vart stiftet November 2012 og vi representerer 15 stk selveierleiligheter i 3 etg på Bølgen kjøpesenter (B/F/K3). BBT er også eiere av garasjelegget på nordsiden av bygget. På plan 1 er vi eiere av alle garasjer/carporter + noen parkeringsplasser og på plan 2 (plan med leilighetene) eig vi hele parkering/garasjelegget. I reguleringsplanen er dette merket med PA1.

Overtakelsen av leilighetene har skjedd i perioden Juni 2012 og frem til Januar 2013. Inngåelse av kontrakter er helt tilbake til begynnelsen av 2011. Vi har i denne perioden ikke hørt noe om den radikale endringen den nye reguleringsplanen vil få for oss når det gjelder tap av utsikt og innsikt i leilighetene.

BBT har ikke blitt invitert til noen deltakelse eller fått tilsendt noen saksdokument angående denne reguleringsprosessen på noe tidpunkt. Hvem har representert oss? Dale Bruk har stått for utbygging av 3 etg men de har næringsinteresser i reguleringsplanen så jeg antar de er inhabil for denne rollen.

1. Klage på høyden til B/F/K1.

Ved å tillate en 3 etg bygning her vil en sterkt redusere utsikten for leilighetene på vestsiden av B/F/K3. Dette er høyere enn nabobygget B/F/K2 og F/K1 og vil bidra til å føle at det er en «vegg» foran oss.

Vil referere til noen utsagn/kommentarer i vedleggene som vart sendt den 23.09.2013

Områderegulering Elnesvågen Sentrum – til godkjenning.

Dette dokumentet har ikke sidetail. Viser da kun til tekst.

Kommentar til Paul Gunder Groven 10.08.12, «Høgda på bygga er vurdert slik at dei lågaste bygga er føresett framme ved fylkesvegen, medan ein lengre bak kan akseptere høgare bygg som ikkje på same måten skuggar for eller tek utsikta frå bustadane. Bustadene i Bølgen vil miste den sentrale utsikta dersom ein opnar opp for høgare bygg i framkant»

Forslagstiller sin planbeskrivelse.

s.21 av s.33 siste avsnitt, «Utbygger på felt B/F/K1 og B/F/K2 har andre ønsker for sine felt, men her må kommunen også ta hensyn til utsikten til bakenforliggende bebyggelse og eksisterende parkeringsareal».

s.22 av s.30 nest siste avsnitt, «Sikt mot sjøen: Ved planlegging av området er siktsonen bevart fra øvre del av sentrum og ned mot sjøen» ?? I denne reguleringsplan er det ikke tatt hensyn til siktsonen.

s.27 av s.30, nest siste avsnitt «Ved videre utbygging av sentrum må en ha et felles mål å skape en mer ensarta og samla bygningsform». *Estetikk er fraværende.*

2. Klage på høyden til B/F/K9 og 10.

Ved å tillate 4 etg bygninger her vil en sterkt redusere utsikten sør og østover for leilighetene på østsiden av B/F/K3. Det vil også bli innsikt i leilighetene.

Hvilke byggeskikk er det å ha høyeste hus lengst frem? Her må det ikke tillates høyere bygg en 2 etg, same cotehøyde som F/K1.

s.22 av s.30 nest siste avsnitt, «Sikt mot sjøen: Ved planlegging av området er siktsonen bevart fra øvre del av sentrum og ned mot sjøen» ?? I denne reguleringsplan er det ikke tatt hensyn til siktsonen. Sikt til sjøen vil bli totalt fraværende.

s.27 av s.30, nest siste avsnitt «Ved videre utbygging av sentrum må en ha et felles mål å skape en mer ensarta og samla bygningsform». I denne reuleringsplanen er det ikke tatt hensyn til ensarta byggeform. Estetikk er fraværende.

3. Klage på reguleringen av Parkeringsanlegg (PA1-PA2).

Under pkt 5.5.1 står det, «...benyttes til beboere-, ansatte- og kundeparkering». Dette stemmer ikke, alle parkeringsplassene under eksisterende tak tilhører BBT (privat).

Under pkt 5.5.3 i Reguleringsbestemmelser områdeplan for Elnesvågen sentrum står det «Atkomst til PA1 og PA2: Det skal være gjennomkjøring fra PA1 til PA2 på plan 1 og 2.»

På plan 1 er vi innforstått med at det blir gjennomkjøring ifbm vareleveranser.

På plan 2 har BBT garasjer og parkeringsplasser på støpt dekke med varmekabel i. Det aksepteres ikke å knytte dette anlegget sammen med nytt parkeringsanlegg lenger øst og en gjennomkjøring av vårt anlegg. Dette vil medføre støy, trafikkfare og slitasje.

Vi er i utgangspunktet positiv til reguleringsplanen og at det blir flere boliger i sentrum. Det skaper et mer levende lokalsamfunn. Det er mulig å få dette til uten å ødelegge for de som alt bor der. Skal det være atraktivt å bo i sentrum så må forholdene legges til rette for det.

Dersom ikke våre klager blir tatt til følge vil vi forbeholde oss retten til å kreve erstatning for den verdiforringelse dette vil påføre oss.

Kommunen sin kommentar:

Utbyggjar Dale Bruk Boliger AS og sameige har på kva sin kant uttalt seg til høgder på regulerte byggehøgde mot sør og i den sentrale utsiktsretninga.

Bølgen Terrasse sameie v/Geir Inge Solheim har representert sameiget og i skriv datert 10.8.2012 skriv han slik:

«Bølgen Terrasse sameie vil på det sterkeste gå i mot planen vedrørende at Paul Gunder Groven skal få lov til å bygge ett 3 etg.- bygg rett foran oss.

Vi var lovet ut fra tidligere reguleringsplaner at alle bygninger som lå mot hovedvegen skulle være i 2 etasjer og dermed ikke stenge for utsikten for leilighetene bak.

Nå ser vi at Paul Gunder Groven sitt bygg for lov til å bygge i 3 etg. og stenge for den utsikten som var avgjørende for at vi kjøpte leilighetene våre.

Hvis Paul Gunder Groven får lov å bygge i 3 etg. kan det også hende de andre bygninger mot hovedvegen heller ikke blir i 2 etg. Dvs. vi kan bli helt innestengt.

Dette brev vil også bli sendt til Dale Bruk Boliger.»

Kommunen har på si side kommentert dette slik:

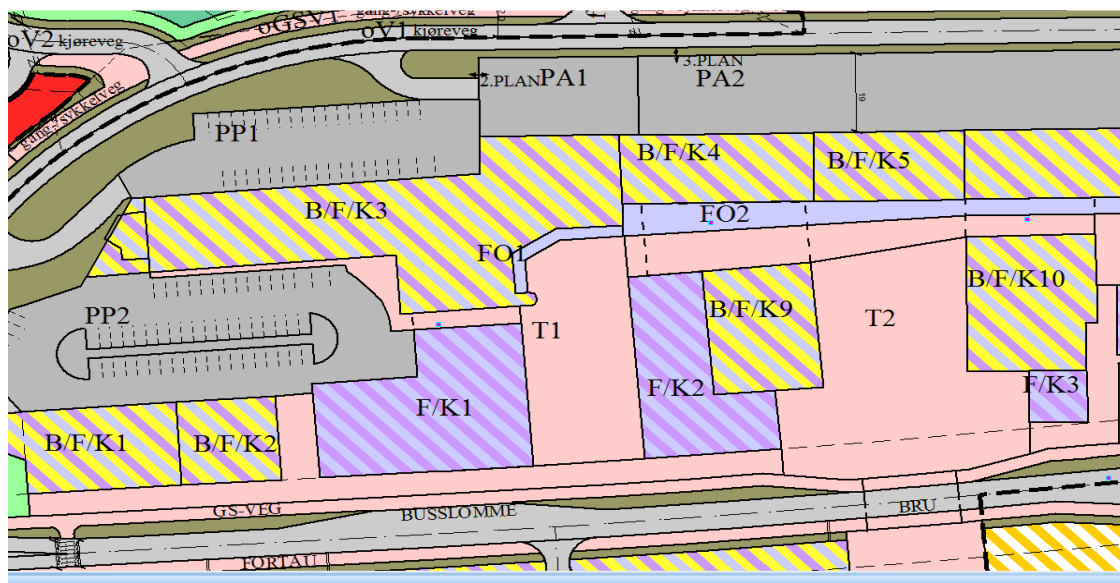
BFK1 er ikkje bygd ut enda og er slik sett ikkje Paul Gunder Groven sitt bygg. Men ei differensiering av byggehøgde er det like fullt. Opprinneleg var det meint å ha ei lik fasade fram mot vegen med maks to etg. Etter drøfting i det faste utvalet for plansaker vart ein likevel samd

om at ein kunne tillate å byggje ein tredje etg. på den vestlegaste delen av området. Slik vil ein ikkje akseptere ein vegg som vil ta utsikta frå alle bustadane i Bølgen, men akseptere ei viss belastning ved at ein del av området kunne stenge utsynet, men at størstedelen likevel vart halden open. Dette er eit kompromiss truleg til å leve med, men ein kan likevel forstå reaksjonen som kjem til uttrykk her.

Ei reguleringsplan er eit juridisk dokument som skal følgjast, men er sjølv sagt ikkje eit statisk dokument og det er uråd å garantere for kva som kan skje i framtida. I utgangspunktet er ein plan rammevilkåra for de som skal skje i tida framover, men er ingen garanti for all framtid om at ting blir slik som føreset der.

Klage på høgde B/F/K9 og 10

Vi legg inn eit planutsnitt for å gjere synleg dei problemstillingane som er reist i klaga:



Klagane partar representerer den eige dommen som i planen er nemnt som B/F/K3. Dei klagar på at det i område B/F/K9 og 10 kan oppførast bygg i fire høgder. Dette vil kunne gje reduksjon i utsikt og auka innsikt.

I eit sentrum vil det vere høve til fortetting og ein etasje høgare enn nabobygget gir relativt liten grad av innsyn pga. av høgdeskilnaden. B/F/K10 ligg så langt unna at den i berre svært liten grad kan vere til sjenanse for husværa i Bølgen Sameige. B/F/K 9 vil derimot kunne influere på dei næraste husværa ved at dei ligg høgare og nordre del av bygget vil vere orientert mot vest. Dette vil kunne gje utfordringar i høve innsyn og at bygget eventuelt kjem vil kunne gi noko mindre «luft» mellom bygga og vil ta noko utsikt. Husværa i bustadsameige er godt avskjerma og har ein avstand på det næraste på 21 m og det vert vurdert til at den ulempen det er å få eit nabobygg slik må vere innfor tolegrensa når ein buset seg i eit senter.

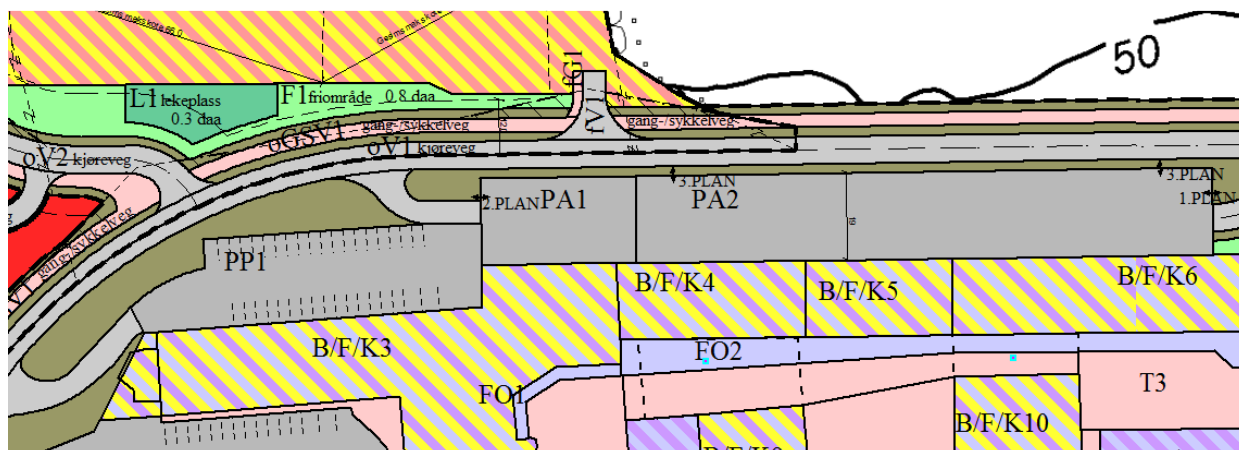
I planomtalen er følgjande sagt om fortetting i sentrum:

«Områdeplanen åpner for en større utbygging i sentrum, både i grunnflate og høyde. En av intensjonene er å skape et mer helhetlig uttrykk på sentrumsbebyggelsen enn det er i dag, slik at bebyggelsen harmonerer bedre sammen og har likheter i materialbruk, form og farge.»

Det er ingen spesifikk vurdering av dei tilhøva det vert klaga på i planomtalen, men tilhøva er slik rådmannen ser det ikkje verre enn ein kan forvente i eit sentrum som Elnesvågen og er slik kommunestyret har vore førelagt og vurdert.

Klage på reguleringen av parkeringsanlegget PA1

Utsnitt av planen som syner parkeringsanlegget:



Av føresegnene vil det gå fram at parkeringsanlegget PA1 tilhører felt B/F/K3 og skal nyttast til parkering for dei som bur der, tilsette og kundar til forretninga jf 5.5.1.

Tilkomsten til PA1 og PA2: det skal vere gjennomkøyring frå PA1 til PA2 på plan 1 og 2. Plan 2 skal ha to inn-/ut-køyringar frå Sentervegen jf. Pkt. 5.5.3.

Dette er ei vidareføring av det som var gjeldande plan då bustadsameiget vart bygd ut og skulle slik sett ikkje representere noko nytt. Når heile parkeringsanlegget er fullført skal det vere råd for alle å køyre inn og ut frå parkeringsanlegget og til Sentervegen frå to tilslutningspunkt. Dette er slik planen er utforma og vil slik vi ser det gi tilfredsstillande sikkerheit for brukarane. Det er altså her eit gjensidig ansvar for partane å legge til rette for gjennomføring av planen.

Det er relativ lite trafikk på eit slikt område og eit parkeringsanlegg skal ikkje vere ein leikplass for born, men eit anlegg lagt til rette for parkering. I det ligg det ikkje andre utfordringar enn at alle må ferdast med varsemd og innsikt og er berre slik andre parkeringsanlegg er utforma.

Vurdering

Manglande eller inkonsekvent politisk avklaring kan hindre gode løysingar. Dei ulike interessene konkurrerer ofte med kvarandre og når ein freistar å tilfredstille alle på ein gong, vert resultatet ofte dårleg for alle. Då er det viktig å sette seg mål og prioritere heilheita framføre enkeltinteressene.

Den føreliggjande planforslaget er resultat av eit omfattande arbeid der offentlege interesser står mot kvarande, der private står mot det offentlege og der private står mot private. Rådmannen meiner at det resultatet vi har komme fram til er eit kompromiss til å leva med, og som ikkje bere i seg prioriteringar som er øydeleggjande for den einskilde.

Rådmannens tilråding:

Fræna Kommune står fast på det vedtaket Kommunestyret gjorde 22.4.2013 under sak 12/2013.

Saka vert oversendt fylkesmannen for endeleg godkjenning.

Behandling i Plan- og økonomiutvalet i Fræna kommune - 01.12.2014

Rådmannen si tilråding vart samrøystes vedteke.

Vedtak:

Fræna Kommune står fast på det vedtaket Kommunestyret gjorde 22.4.2013 under sak 12/2013.

Saka vert oversendt fylkesmannen for endeleg godkjenning.