



Saksframlegg

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Frank van den Ring	FA-L13, PLID- 20160001, HIST- 16/35	17/733

Planforslag for boligfelt Holstadåsen Øst - 3. gangs behandling

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
18/045	Formannskap	PS	05.04.2018
18/116	Formannskap	PS	11.10.2018
	Kommunestyret	PS	

Forslag til vedtak:

Revidert planforslag for detaljplan for Holstadåsen sør boligfelt, planID 20160001, med planbeskrivelse datert 03.05.2017, plankart og bestemmelser datert 03.08.17 vedtas jf. Plan- og bygningslov § 12-12 bygget på utfyllende kriterier for begrunnelser i atkomstanalysen datert 12.04.2017.

Saksopplysninger:

Kommunestyret har avgjørelses myndighet i behandling av denne saken.

Ikke utsendte vedlegg:

- *Plan- og bygningsloven (PBL)*
- *Forskriften om konsekvensutredning*
- *Fylkesplan – Østfold mot 2050*
- *Kommuneplanen for Skiptvet kommune, 20080001*
- *Kommunedelplan for sentrum, planID 20140001 - sentrumsplanen*
- *Reguleringsplaner i planregisteret*
- *Veinormen av Skiptvet kommune*
- *Vann og Avløpnormen av Skiptvet kommune*
- *Fastsatt planprogram med vedlegg med bl.a. innspill i sak 16/35*
- *Notis med spørsmål og svar i åpent møte 27.03.17 i sak 16/35*
- *Andre dokumenter i saken 16/15*

- *Klagebehandling i sak 17/733*
- *Forvaltningsloven*

- Klage fra Kjell Øystein Pettersen, Ann Karin Pettersen og Sylvi Holmen av 10.10.17
- Klage fra Per Johan Haugen av 13.10.2017
- Klage fra Jorun Bilet av 15.10.2017
- 3 Heftene med oversikt og uttalelser fra de som sendte klage.
- Andre dokumenter i klagesaken 17/733

Oppsummering av saken:

Detaljplan for Holstadåsen øst ble utredet i samsvar med overordnet plan, sentrumsplanen, med krav om reguleringsplan og avklaring om atkomst til avsatt arealformål for boliger på østside i Meieribyen.

Vedlagt 2. gangs behandling av planforslag i kommunestyremøte den 19.09.2017 viser planprosessen til planvedtaket:

KS sak 17/060:

Revidert planforslag for detaljplan for Holstadåsen sør boligfelt, planID 20160001, med planbeskrivelse datert 03.05.2018, plankart og bestemmelser datert 03.08.17 vedtas jf. Plan- og bygningslov § 12-12.

En vesentlig del av planforslaget er vedlagt atkomstanalysen datert 12.04.2017, som under utarbeidelse av planforslag ble vurdert som viktig del for å begrunne valg av atkomstene til nytt boligfeltet.

Planvedtak er et enkeltvedtak som gir adgang til klage jf. §§ 12-12 og 1-9 i plan- og bygningsloven.

Involverte grunneiere ble underrettet med brev datert 26.09.2017 om planvedtaket med klageadgang.

Innen fristen 17.10.2017 har kommunen fått 3 klager, fra

- Kjell Øystein Pettersen, Ann Karin Pettersen og Sylvi Holmen av 10.10.17
- Per Johan Haugen av 13.10.2017
- Jorun Bilet av 15.10.2017

Disse klagene ble behandlet i egen klagesak 17/733 og lagt fram til kommunestyre i møte 12.12.2017.

Vedlagt klagebehandling viser at klagene ikke inneholder nye opplysninger som kan påvirke planvedtaket 19.09.2017:

KS sak 17/101:

Klagene på detaljplan for Holstadåsen øst, med planID 20160001, ble ikke tatt til følge jf. plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 12-12. Saken blir sendt til klageinstans, Fylkesmannen i Østfold.

Kommunen sendte 15.12.2017 brev med vedlegg for klagebehandling for detaljplanen til Fylkesmannen i Østfold.

28.12.2017 mottok kommunen brev fra Fylkesmannen med melding om saksbehandlingstiden 12-16 uker.

05.03.2018 mottok kommunen e-post fra saksbehandler i Fylkesmannen om start av klagebehandling med forespørsel om etterfølgende begrunnelsen i atkomstanalysen.

06.03.2018 sendte kommunen i e-post vedlagte ark som ble brukt til å utforme og begrunne atkomstanalysen med vurderinger og oppbygging av poengsum for hvert atkomstalternativ.

Bakgrunn:

Bakgrunn av saken er brev datert 09.03.2018 fra Fylkesmannen med vedtak i klagesak:

Fylkesmannen opphever kommunens vedtak av 19.09.2017 i sak 17/060 på grunn av saksbehandlingsfeil.

Ifølge vedlagte oversendelse har Fylkesmannen begrunnet vedtak slik:

Atkomstanalysen er en viktig del i planforslaget som ble vedtatt.

"Behandling av planforslaget og saksframlegget i kommunestyremøtet viser ikke informasjon om hva kommunestyret vektla i sine valg ved vedtagelsen av planen."

Temaene i atkomstanalysen ble vurdert og fikk poeng, men det mangler en beskrivelse om hvilke kriterier ble brukt til å verdsette hvert tema.

Fylkesmannen viste blant annet til hvorfor det fremgår at kostnadene teller dobbelt så mye som øvrige momenter.

"Det er i utgangspunktet ikke problematisk at kommunen har flere roller i en slik sak. Samtidig kan de ulike rollene – som i denne saken – gjøre at det stilles spørsmål ved kommunens legitimitet. Mistanke om rolleblanding kan raskt gå ut over publikums tillit til kommunen. Det er derfor særlig viktig med gode begrunnelser når kommunen på flere måter har betydelige interesser i utfallet av en reguleringsplan- eller byggesak."

Når det gjelder sammenblanding av roller kan Skiptvet kommune opplyse ansvaret for kjøp og salg av kommunale eiendommer fra 01.10.2014 ble overført fra virksomheten Plan, Landbruk og Teknikk til Rådmannskontoret ved rådmannens selv. Følgelig har ikke rådmannen deltatt i utarbeidelsen av planforslaget. Representanter for PLT har på den annen side ikke deltatt i samtaler eller møter med grunneiere med unntak av noen innledende informasjonsmøter av generell art. Dette er klagerne vel kjent med og er tydeliggjort i møter og samtaler. Rådmannen har foreløpig ikke kommet til enighet med klagerne om prisen for deres råtomter. Skiptvet kommune legger til grunn at klagerne ikke har blitt hørt i sin klage på dette punkt siden fylkesmannen ikke går nærmere inn på dette tema.

Kommunen hadde dialogmøte 22.03.2018 hos Fylkesmannen for å få forklaring bak vedtaket om opphevelsen av planvedtaket for detaljplanen.

Det kom fram at i atkomstanalysen mangler en pedagogisk gjennomgang av kriterier for å vurdere, verdsette temaer og velge alternativer.

I møtet fikk kommunen tilbakemelding at Fylkesmannen har ikke noen merknad til planprosessen, medvirkning, plankart og bestemmelser.

Andre moment i Fylkesmannens brev om Øvrige anførsler:

Alle de andre anførslene knytter seg på den ene eller andre måten til kommunens vurderinger av valget av adkomst. Ettersom kommunens begrunnelse er ufullstendig på dette punktet har Fylkesmannen begrenset mulighet til å drøfte de andre anførslene i klagen. Vi går derfor ikke nærmere inn på disse.

Vurdering og valg av alternativer jf. atkomstanalysen:

Kort kommentar og vurdering av aktuelle alternativer i vedlagt atkomstanalysen og kriterier som ble brukt til selve analysen.

Et av temaene er kostnader. Poengsum for kostnader er basert på kriterier at det regnes dobbelt på

grunn av en kostnadskrevende løsning ikke er fordelaktig for samfunnet. I dette tilfelle blir tomtepris høyere og det medfører at attraktivitet for å tilby tomter med interessant tomtepris blir mindre.

Alternativ A: (langs Vestgårdveien)

Atkomstveien er ikke valgt på grunn av lengre atkomstvei til boligfelt langs hele Vestgårdveien og økt trafikk i området direkte knyttet mot Vestgård skole. I tillegg vil det medføre omdisponering av landbruksareal.

Alternativ B: (del av vestgårdveien)

Er foretrukket for å bruke korte forbindelser til eksisterende infrastruktur, Vestgårdveien. Det gir en mer kostnadseffektive løsning enn A. Ulempen med alternativet er at vi går mellom de to tomtene men det er allerede avsatt areal til atkomst i tidligere reguleringsplan (Vestgårdstubben). Ulempene ses som ikke stor nok for å forkaste på grunna av akseptabelt avstand på ca. 8 meter mellom veikant og fasader.

Alternativ C: (langs del av Holstadåsen og privat avkjørsel)

Det er egnet for å bruke dette som stikkvei for gående og syklende. På grunn av lokale forhold blir dette ikke valgt som gangvei og helt ikke som atkomstvei på grunn av privat eiendom.

Alternativ D: (langs del av Holstadåsen og privat avkjørsel)

Det er egnet for å bruke dette som stikkvei for gående og syklende. Avkjørsel var kommunal eiet før. På grunn av lokale forhold blir dette ikke valgt som gangvei og helt ikke som atkomstvei på grunn av privat eiendom.

Alternativ E: (langs blindvei Holstadåsen)

Utnytter eksisterende vei bare som utvidelse av blindvei for 3 nye boligtomter. Ulempen vurderes som liten i forhold til økt trafikk. Atkomst ble undersøkt og vurdert som gjennomgangsvei. Dette blir trukket på grunn av stor høyde forskjell for å koble veien Holstadåsen med internt vei i boligfelt.

Alternativ F: Holstadveien

Man utnytter eksisterende blindvei for midlertidig løsning for atkomstvei i kombinasjon med alternativ H vei Karlsrudlia. Veien skal oppgraderes. Fordelen er at boligfelt Karlsrudlia får en ny atkomstvei. Eksisterende atkomst til Karlsrudlia (se H) oppleves som svært trafikkfarlig. Det er satt krav om geoteknisk avklaring før utbygging for utvidelse av veien startes.

Alternativ H: Karlsrudlia

Eksisterende atkomstvei til Karlsrudlia boligfelt har en farlig utkjørsel til fv115 Storveien med dårlig oversikt på gang- og sykkelvei langs Storveien. Dette alternativet er akseptabelt som midlertidig løsning men krever i endelig situasjon en annen løsning, se alternativ G. I kombinasjon med alternativ F er begge to akseptabelt som løsning med hensyn til å fordele trafikk på begge veier.

Alternativ G: Ny avkjørsel fra Storveien

Er ikke utredet i planforslag på grunn av krav til geoteknisk utredning. I tillegg er avbøtende tiltak krevende. Her kan man nevne stor fundament gjennom ravinert terreng. Allikevel vil alternativet utredes i egen plan for sentrumsutvikling for Karlsrudlia sør for å finne løsninger i sammenheng med andre avkjørsel på fv115 Storveien på strekning langs butikker og Sollia.

Innspill (G´) fra grunneier med å flytte atkomst nord for eiendommen hans ble vurdert og trukket på

grunn av dårlige mulighet mellom forretninger og mindre frisikt på Storveien.

Alternativ I: Ny vei langs boligfelt Karlsrudlia mot sør til Storveien

Medfører store geotekniske utfordringer og tap av landbruksareal. Her er det større areal involvert som er avsatt i sentrumsplanen for sentrumsutvikling med krav om reguleringsplan og geoteknisk undersøkelse. Samtidig har Statens vegvesen gitt merknader i planoppstart at det krever trafikkanalyse med trafikkteiling. Planprogrammet ble blant annet revidert etter høring på grunn av dette. Området "Karlsrudlia sør" skal utredes i egen detaljplan.

Alternativ J: Ny vei gjennom jordbruk mot øst til Sundåsveien

Medfører stort tap av landbruksareal og at arronderingen for jorden blir dårlige (tomten blir delt i to). I tillegg vil dette medføre geotekniske utfordringer. Og ikke minst lang omkjøring til sentrum langs Sundåsveien og Tverrlinna.

Konklusjon:

Ut fra ovenfor vurdering og valg av alternativer er begrunnelser for nedenstående alternativer avklart og videre utarbeidet i plankart og bestemmelser:

- Alternativ B med forbindelse til Vestgårdveien for å sikre atkomst for nordre delen i planen.
- Alternativ E med forlengelse av blindveien Holstadåsen for å sikre atkomst til 3 tomten på øvre delen i sør mot boligfelt Karlsrudlia.
- Alternativ F ny atkomst for søndre del av nytt boligfelt og boligfelt Karlsrudlia.
- Alternativ H eksisterende atkomst for søndre delen av nytt boligfelt gjennom boligfelt Karlsrudlia.

Atkomstvei løsninger ved F og H er akseptabelt for å sikre trafikken i sør. Ved senere utarbeidelse av detaljplan for Karlsrudlia sør for sentrumsutvikling langs Storveien skal andre muligheter vurderes, blant annet alternativ G. Da blir det vurdert om F og H kan bommes og bare brukes til gang- og sykkelvei.

Rådmannen foreslår å sende revidert planforslag behandlet i kommunestyremøte 19.09.2017 med begrunnelser for videre behandling til kommunestyremøte 17.04.2018.

Kriterier forklarer vurderinger for å begrunne valgte atkomstveier for utforming i plankartet og bestemmelsene fra 03.08.2017.

Revidert planforslag og vedtak med tydeligere begrunnelser blir etter endelig vedtak underrettes særskilt med brev med opplysninger om klageadgangen og frist for klage jf. PBL § 12-12 og 1-9. Planen blir kunngjort i minst en avis og gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier.

Formannskap - 18/045

fs - behandling:

Administrasjonen ved Frank van den Ring redegjorde for prosessen Holstadåsen sør boligfelt-adkomstmuligheter og analyser.

Lisbet Grenager stilte spørsmål om det er behov for å gå videre med prosessen og peker på andre utbygginger og utvidelser som gir mange boliger i kommunen.

Anne-Grethe Larsen etterspør oppfølging av vedtaket som ble gjort i kommunestyremøtet 18.april 17.

Rådmannen redegjorde for utredninger og orienteringer i hovedutvalget, samt vedlegget om

trafikkanalyse i forbindelse med planforslaget.

Jan Ivar Lorentzen ba om en forklaring på vedtaket fra fylkesmannen og Anne Grethe Larsen om hvordan kommunen skal gå videre i arbeidet.

Rådmannen svarer at klagen omhandler saksbehandlingen, ikke at prosjektet ikke kan gjennomføres. Videre at det er viktig å fortsette prosessen for å behandle klagen.

Anne Grethe Larsen spør hvordan vann og kloakk skal føres til byggefeltet.

Frank van den Ring svarer at det er overvann som har størst fokus, så ses det på eksisterende røropplegg. Det øvrige vil framgå av senere prosjektering av utbyggingen.

Ordfører fremmet nytt forslag til vedtak: Saken utsettes og behandles i kommunestyremøte 19. juni 2018. Politisk ledelse gjør en avklaring sammen med administrasjonen om hva som skal utredes.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

FS - vedtak:

Saken utsettes og behandles i kommunestyremøte 19. juni 2018. Politisk ledelse gjør en avklaring sammen med administrasjonen om hva som skal utredes.

Formannskap - 18/116

FS - behandling:

FS - vedtak:

Saken ble utsatt

Vedlegg:

20160001 00 KS vedtak - Planforslag for boligfelt Holstadåsen Øst - 2. gangs behandling 20170919

20160001 01 bestemmelser for holstadåsen øst - revidert 20170803 justert 20170926

20160001 02 Plankart for boligfelt Holstadåsen Øst - 2 g behandling C 20170926

20160001 08 atkomstanalyseplan Holstadåsen kartvedlegg

20160001 08 atkomstanalyseplan Holstadåsen pdf

Atkomstanalyse -kriterier for vurdering av alternativer

bakgrunn - atkomstanalyse Holstadåsen Øst 20170412 tab 1 sammendrag

bakgrunn - atkomstanalyse Holstadåsen Øst 20170412 tab 2 vurdering

bakgrunn - atkomstanalyse Holstadåsen Øst 20170412 tab 3 kostnader 1

bakgrunn - atkomstanalyse Holstadåsen Øst 20170412 tab 4 kostnader 2

bakgrunn - atkomstanalyse Holstadåsen Øst 20170412 tab 5 oversikt

Klagebehandling - detaljplan for Holstadåsen øst boligfelt

boligfelt Holstadåsen øst

vedtak i klagesak - Fylkesmannen opphever vedtak om plan for Holstadåsen øst 20180309