



Sak: 18/341
JournalpostID: 19/6178
ArkivID: PlanID -
0542DR258, K2 -
L12
Saksbehandler: Rolf-Erik Poppe
Dato: 23.05.2019

Utvalgssak

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
033/19	Planutvalget	06.06.2019

Freningvegen øst - forslag til reguleringsplan - 2. gangs behandling

Vedlegg:

30.05.2019	Freningvegen øst_plan_14122018	216565
30.05.2019	Freningvegen øst_bestemmelser_30052019	216566
30.05.2019	Freningvegen øst_høringsuttalelser samlet_1. gangs off. ettersyn	216567

Bakgrunn for saken:

I denne saken skal planutvalget avklare om forslag til reguleringsplan for Freningvegen øst skal legges ut til 2. gangs offentlig ettersyn.

Tidligere behandling:

Relevant for denne saken er sak 041/07 i kommunestyret 14.06.2007, delegert vedtak 10.10.2008, sak 189/08 og 1. gangs behandling av planen i planutvalget 24.01.2019, sak 18/341.

Saksopplysninger:

Planen ble behandlet av planutvalget 1. gang 24.01.d.å. Det kom 4 høringsuttalelser innen fristen 06.05. Uttalelsene er vedlagt saken i sin helhet. I det videre følger en nærmere vurdering av de ulike uttalelsene.

Norges vassdrags og energidirektorat, 24.04.2019

Generell tilbakemelding. Minner om hensyn som må tas gjennom planleggingen.

Rådmannens kommentar

Tatt til orientering.

Statens vegvesen, 07.03.2019

Planen berører ikke vegvesenets ansvarsområde, har ingen kommentarer.

Rådmannens kommentar

Tatt til orientering.

Areal+ på vegne av Tomtekompaniet AS, 12.04.2019

Viser til at Tomtekompaniet AS som utbygger holder på å lage detaljprofiler og legge inn hyttetyper på tomtene. Mener punkt 2.5 i reguleringsbestemmelsene skaper noen utfordringer. Bestemmelsen lyder som følger:

2.5 På nedsida av hovedhytta kan ikke terrenget fylles opp mer enn 1,5 m fra eksisterende terreng. Dersom det ønskes større uteplass, må denne trappes ned i takt med terrenget.

Utbygger Tomtekompaniet ønsker at denne begrensningen tas bort og ber om at punkt 2.5 tas ut av bestemmelsene.

Rådmannens kommentar

Det er Areal+ som utarbeider denne planen på vegne av Tomtekompaniet AS. Det er også forslagstiller som har foreslått at bestemmelsen skulle inngå i planbestemmelsene. En slik bestemmelse er ment for å forhindre skjemmende terrenginngrep og fyllinger. Rådmannen er kjent med problemstillingen slike bestemmelser medfører. Intensjonen er god, men praksis viser at slike bestemmelser ofte ikke lar seg løse når fritidsboliger skal plasseres og bygges, særlig i bratt terreng. Oppfattelsen av når noe er skjemmende vil også variere ut fra hvem man spør. Forslagstiller har rett i at det ikke står noe konkret om dette i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel. I kommuneplanens Retningsline 1 for utarbeiding av reguleringsplan står imidlertid følgende om landskapsanalyse og terrengtilpassning under pkt. 3;

Reguleringsplanar skal utarbeidast med utgangspunkt i ei landskapsanalyse. Det skal leggst vekt på terrengtilpassing av tiltaka, slik at ein i størst muleg grad unngår skjeringar og fyllingar. Bygningar må vera tilpassa tomta og ikkje omvendt.

Som rådmannen påpeker er intensjonen og ønsket å begrense terrenginngrep og størrelse på skjæringer og fyllinger, men med størrelsen på moderne fritidsboliger viser dette seg ofte vanskelig å oppnå i praksis. Med bakgrunn i dette tas forslagstillers uttalelse til følge, og rådmannen foreslår at pkt. 2.5 tas ut av reguleringsplanens bestemmelser.

Rolv-Erik Spilling og Nina Brodtkorb Spilling, 06.05.2019

Eiere av Gnr./bnr. 93/82 og 93/391. Uttalelsene er nummerert fra 1.0 til 3.0 og gjelder punkter i reguleringsbestemmelsene, vurderinger rundt tomt 62 samt planbeskrivelse og ROS-analyse. Det medfølger fire vedlegg.

1.0 Reguleringsbestemmelsenes pkt. 2.5

Viser som Areal+ til pkt. 2.5 i reguleringsbestemmelsene og stiller spørsmål ved hvorvidt utført utfylling av tomt 62 er gjort i iht. til reguleringsbestemmelsene. Det vises til uttalelsens vedlegg 1 som er korrespondanse rundt dette mellom Brodtkorb Spilling og Tomtekompaniet AS.

Rådmannens kommentar

Det vises til rådmannens kommentar vedr. denne bestemmelsen under Tomtekompaniets uttalelse. Rådmannen kjent med problemet og har tidligere problematisert bestemmelser som i praksis ikke lar seg gjennomføre eller som ikke blir fulgt. Det er denne bestemmelsen Tomtekompaniet ønsker blir tatt ut av planforslaget. Det vises til korrespondanse vedr. utfylling av tomt 62 i uttalelsens vedlegg 1. Denne diskusjonen er privatrettslig og ikke noe rådmannen vil vurdere nærmere. Rådmannens vurdering knytter seg konkret til bestemmelsenes pkt. 2.5. Rådmannen vil foreslå at bestemmelsen tas ut av planforslaget.

1.0 Reguleringsbestemmelsenes pkt. 2.9

Viser til bestemmelsenes pkt. 2.9 der det heter at "Nødvendige inngrep i terrenget skal skje så skånsomt som mulig. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares som skjerm mellom utbyggingsområdene og mot tilstøtende arealer." Viser til brev med merknader til varsel om oppstart der de forutsatte at vegetasjon og trær på eiendommene 93/82 og 93/391 ikke ble berørt. Spesielt høyvokste trær på Gbnr. 93/82 på grensen mot tomt 62 og tomt 53 ble trukket frem. Skriver videre at friske trær som fungerte som en skjerm mellom utbyggingsområdet tomt 62 og tomt 93/82 ble fjernet. Mener inngrep og utfylling som er utført ikke kan ansees som skånsomt utført, og at eksisterende vegetasjon ikke er forsøkt

ivaretatt.

Rådmannens kommentar

Som landskapsanalyse og terrengtilpasning er trær og vegetasjon også omtalt under pkt. 3 i kommuneplanens Retningsline 1 for utarbeiding av reguleringsplan;

«(...) Det skal vera ein mest muleg samanhengande grønstruktur. Inngrep i samband med tiltak skal vera færrest muleg, minst muleg synlege og tilpassast dei viktigaste landskapstrekkka og nærområdet.

Som for bestemmelser som angår terrenginngrep og fylling, er rådmannen også kjent med problematikken rundt bestemmelser som søker å ivareta vegetasjon. Hva er så skånsomt som mulig og i størst mulig grad? Det er rådmannens oppfatning at slike bestemmelser er vanskelige å håndheve. En diskusjon rundt hvorvidt det er felt for mange trær løses ikke gjennom plansaken. I dette tilfellet bør klagen sendes som en formell klage til tiltakshaver. Også i dette tilfellet er intensjonen bak bestemmelsen god, men det viser seg at det i praksis blir vanskelig. Rådmannen vil foreslå at bestemmelsen tas ut av planforslaget. Fremfor bestemmelser som ikke lar seg håndheve, kan vegetasjon evt. sikres gjennom private avtaler eller en forpliktende marksikringsplan, men dette er i så fall noe forslagstiller selv må ta initiativ til og utarbeide.

2.0 Vurderinger rundt tomt 62

Viser til rådmannens vurderinger/kommentarer i saksfremstilling 24.01. Bemerket at det ble utført et makeskifte med grunneier av 93/17 og forutsetter at deres tomter forblir uberørt av det arbeidet som nå foregår. Makeskiftet er vist i uttalelsens vedlegg 4.

Rådmannens kommentar

Forhold rundt tomt 62 ble vurdert og kommentert ved forrige behandling av saken. Rådmannen har sett nærmere på tomtegrensene og kommet frem til at grensene slik de er tegnet inn i planforslaget synes å være riktige iht. makeskiftet det vises til.

3.0 Planbeskrivelse og ROS-analyse

Viser til at det under pkt. 4.1 i planbeskrivelsen står at ...*"eiendommene 93/82 og 93/391 har samme utstrekning nord-sør som de har i dag....."* Stiller spørsmål ved dette og mener at tomt 93/82 og 93/931 har et betydelig mindre areal enn opprinnelig. Bemerket at grensen til tomt 93/82 og 93/931 i dag ligger midt i Freningbekken, slik tomten ligger i regulert område BKB1 og at dette ikke ser ut til å være vist i plankartet. Forutsetter at arealet på tomt 93/82 og 93/931 ikke er endret og presiserer at det ikke er avgitt tomtegrunn til BKB1. Forutsetter videre at også område LF2 ikke legges over deres eiendom, da det ikke er avgitt tomtegrunn fra deres eiendommer. Forutsetter at arealet som fremgår etter makeskifte/oppmåling er det som legges til grunn ved en evt. ny byggesak.

Viser videre til planbeskrivelsens pkt. 6.4 Innkomne merknader der det konkluderes med at merknadene fra Brodtkorb Spilling er ivaretatt i planforslaget. Basert på uttalelsene kan de ikke se at dette stemmer og stiller seg undrende til konklusjonen.

Rådmannens kommentar

Rådmannen har sett nærmere på tomtegrensene og kommet frem til at grensene slik de er tegnet inn i planforslaget synes å være riktige. Både innenfor og på tvers av eiendomsgrenser kan det være ulike arealformål, formål følger altså ikke nødvendigvis grenser. Det påførte arealet viser arealformålet, ikke tomtestørrelsen. Både LF2 og BKB1 er ulike formål, ikke egne eiendommer. For ordens skyld bemerkes at det at arealet øst for tomt 93/82, mot Freningbekken, i gjeldende plan er angitt som friluftsområde. I planforslaget som nå fremmes er dette arealet angitt som skiløype/turdrag. Ved en evt. byggesak er det areal avsatt til formålet fritidsbebyggelse som styrer, ikke tomtegrensene.

Rådmannen har forståelse for at både planen og arbeidene som gjøres kan oppleves uheldig

for eksisterende hytteeiere i området og at det kan være uenigheter om de vurderinger som gjøres. At en uttalelse er vurdert er imidlertid ikke ensbetydende med at den er tatt til følge. Vurderingene i planbeskrivelsen er gjort av plankonsulenten.

Vurdering:

Som rådmannen har vist avdekker prosesser som dette f.eks uheldige bestemmelser som vanskelig lar seg gjennomføre. Videre mener rådmannen at deler av merknadene som har kommet er av privatrettslig karakter og ikke noe som løses gjennom en planprosess. Med bakgrunn i dette mener rådmannen planen kan legges ut til 2. gangs offentlig ettersyn med noen endringer i planbestemmelsene. Endringene er for ordens skyld markert med overstreking i bestemmelsene.

Forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 vedtar planutvalget å legge reguleringsplan Freningvegen øst ut til 2. gangs offentlig ettersyn med følgende endring;

Pkt. 2.5 og 2.9 tas ut av planens bestemmelser.

Planutvalget 06.06.2019:

Behandling:

Rolf-Erik Poppe orienterte om saken.

Votering: Enstemmig (10 stemmer)

PU- 033/19 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 vedtar planutvalget å legge reguleringsplan Freningvegen øst ut til 2. gangs offentlig ettersyn med følgende endring;

Pkt. 2.5 og 2.9 tas ut av planens bestemmelser.