



Saksframlegg

Plan nr. 201609 - Detaljregulering for Julsundvegen 91-93 - Sluttbehandling

Utvalgssaksnr	Utvalg	Dato
48/19	Plan- og utviklingsutvalget	29.10.2019
51/19	Plan- og utviklingsutvalget	12.11.2019
96/19	Molde formannskap	20.11.2019
66/19	Molde kommunestyre	21.11.2019

Saksprotokoll i Molde kommunestyre - 21.11.2019

Vedtak

Molde kommunestyre vedtar detaljregulering for Julsundvegen 91-93 slik denne framgår av plankart sist datert 28.02.2019, planbestemmelser sist datert 28.02.2019, og beskrevet i planbeskrivelse sist datert 28.02.2019.

Følgende områdereguleringer/detaljreguleringer/bebyggelsesplaner/mindre endringer oppheves innenfor plan nr. 201609 sin planavgrensning:

Plan nr. 0567

Plan nr. 1985

Vedtaket er gjort med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

Behandling

Molde formannskap behandlet saken i sitt møte 20.11.2019 og formannskapets innstilling var sendt ut med e-post til kommunestyrets medlemmer i forkant av dagens møte.

Kari Torvik (SV) stilte spørsmål ved sin habilitet grunnet at hun er nabo til prosjektet og har gitt høringsuttalelse, og fratradte møtet. 44 voterende.

Kommunestyret besluttet enstemmig at hun er inhabil til å behandle saken, fvl. § 6 første ledd bokstav a).

Bjørn Jacobsen fremmet følgende alternative forslag til innstillingen, likelydende forslaget som ble fremmet i formannskapets møte 20.11.2019:

1. Molde kommune går i dialog med styret for Bjørset Vel for å få til en best mulig regulering av hele området. Planforslaget Julsundvegen 91 og 93 stoppes.

2. Detaljreguleringen for Julsundvegen 91-93 tar ikke hensyn til reguleringsforslaget for heile området, lagt fram av Bjørset Vel i forbindelse med behandling av evt. utbygging av Bjørsetsaga. Der tok en hensyn til alle beboere i vestre bydel sitt behov for å lett kunne komme seg til sjøen og friområdet og dette må innarbeides i reguleringa.

3. Planforslaget tar hensyn til Veivesenet sitt behov for færre avkjøringer og legger opp til ei regulering, meir prega av å ta hensyn til en evt E-39, enn til bestående bebyggelse som får sine hager delvis forringet. Planforslaget må ta hensyn til behovet folk i området har for å komme seg over veien til Friområdet og andre fasiliteter tilhørende allmenheten.

4. Molde kommune gjør i alt for stor grad bruk av dispensasjon fra gjeldende planverk og denne saka krever også dispensasjon. Fortettinga i området tar meir hensyn til utbyggernes behov for å fylle opp tomta til over maksimal utnyttelsesgrad enn til eksisterende bebyggelse og prosjektet må derfor minimeres enda en gang for å unngå dispensasjon.

5. Storvikkogen som ligger i øvre del av området er ikke omtalt i form av skjøtsels eller verneplan og dette må med i ei helhetlig regulering.

Bjørn Jacobsen (SV) fremmet følgende fellesforslag fra SV/MDG:

Nytt punkt 6:

Det iverksettes en områderegulering for hele området som tar hensyn til fri ferdsel, naturvern og bred deltakelse i utforming/høringsprosessen.

Sidsel Rykhus (AP) tiltrådte møtet 19:15. 45 voterende.

Votering:

Det ble votert alternativt mellom innstillingen og SVs fremsatte forslag der førstnevnte ble vedtatt med 41 mot 4 (2 SV, 1 BOR, 1 SP) stemmer.

SV og MDGs fremsatte forslag til nytt punkt 6 falt med 6 (2 SV, 1 BOR, 1 SP og MDG) mot 39 stemmer.

Saksprotokoll i Molde formannskap - 20.11.2019

Formannskapets innstilling

Molde kommunestyre vedtar detaljregulering for Julsundvegen 91-93 slik denne framgår av plankart sist datert 28.02.2019, planbestemmelser sist datert 28.02.2019, og beskrevet i planbeskrivelse sist datert 28.02.2019.

Følgende områdereguleringer/detaljreguleringer/bebyggelsesplaner/mindre endringer oppheves innenfor plan nr. 201609 sin planavgrensning:

Plan nr. 0567

Plan nr. 1985

Vedtaket er gjort med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

Behandling

Bjørn Jacobsen fremmet følgende alternative forslag til innstillingen, likelydende forslaget som ble fremmet i plan- og utviklingsutvalgets møte 12.11.2019:

1. Molde kommune går i dialog med styret for Bjørset Vel for å få til en best mulig regulering av hele området. Planforslaget Julsundvegen 91 og 93 stoppes.

2. Detaljreguleringen for Julsundvegen 91-93 tar ikke hensyn til reguleringsforslaget for heile området, lagt fram av Bjørset Vel i forbindelse med behandling av evt. utbygging av Bjørsetsaga. Der tok en hensyn til alle beboere i vestre bydel sitt behov for å lett kunne komme seg til sjøen og friområdet og dette må innarbeides i reguleringa.

3. Planforslaget tar hensyn til Veivesenet sitt behov for færre avkjøringer og legger opp til ei regulering, meir prega av å ta hensyn til en evt E-39, enn til bestående bebyggelse som får sine hager delvis forringet. Planforslaget må ta hensyn til behovet folk i området har for å komme seg over veien til Friområdet og andre fasiliteter tilhørende allmenheten.

4. Molde kommune gjør i alt for stor grad bruk av dispensasjon fra gjeldende planverk og denne saka krever også dispensasjon. Fortettinga i området tar meir hensyn til utbyggernes behov for å fylle opp tomte til over maksimal utnyttelsesgrad enn til eksisterende bebyggelse og prosjektet må derfor minimeres enda en gang for å unngå dispensasjon.

5. Byskogen som ligger i øvre del av området er ikke omtalt i form av skjøtsels eller verneplan og dette må med i ei helhetlig regulering.

Bjørn Jacobsen (SV) fremmet følgende forslag til nytt punkt 6:

Det iverksettes en områderegulering for hele området som tar hensyn til fri ferdsel, naturvern og bred deltakelse i utformingen/høringsprosessen.

Votering:

Det ble votert alternativt mellom innstillingen og SVs fremsatte forslag der førstnevnte ble vedtatt med 12 mot 1 (SV) stemmer.

SVs fremsatte forslag til nytt punkt 6 falt med 1(SV) mot 12 stemmer.

Saksprotokoll i Plan- og utviklingsutvalget - 12.11.2019

Innstilling

Molde kommunestyre vedtar detaljregulering for Julsundvegen 91-93 slik denne framgår av plankart sist datert 28.02.2019, planbestemmelser sist datert 28.02.2019, og beskrevet i planbeskrivelse sist datert 28.02.2019.

Følgende områdereguleringer/detaljreguleringer/bebyggelsesplaner/mindre endringer oppheves innenfor plan nr. 201609 sin planavgrensning:

Plan nr. 0567

Plan nr. 1985

Vedtaket er gjort med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

Behandling

Kirsti Hoemsnes (H) tiltrådte. 10 voterende.

Bjørn Jacobsen (SV) fremmet følgende alternative forslag:

1.Molde kommune går i dialog med styret for Bjørset Vel for å få til en best mulig regulering av hele området. Planforslaget Julsundvegen 91 og 93 stoppes.

2.Detaljreguleringen for Julsundvegen 91-93 tar ikke hensyn til reguleringsforslaget for heile området, lagt fram av Bjørset Vel i forbindelse med behandling av evt. utbygging av Bjørsetsaga. Der tok en hensyn til alle beboere i vestre bydel sitt behov for å lett kunne komme seg til sjøen og friområdet og dette må innarbeides i reguleringa.

3.Planforslaget tar hensyn til Veivesenet sitt behov for færre avkjøringer og legger opp til ei regulering, meir prega av å ta hensyn til en evt E-39, enn til bestående bebyggelse som får sine hager delvis forringet. Planforslaget må ta hensyn til behovet folk i området har for å komme seg over veien til Friområdet og andre fasiliteter tilhørende allmenheten.

4.Molde kommune gjør i alt for stor grad bruk av dispensasjon fra gjeldende planverk og denne saka krever også dispensasjon. Fortettinga i området tar meir hensyn til utbyggernes behov for å fylle opp tomta til over maksimal utnyttelsesgrad enn til eksisterende bebyggelse og prosjektet må derfor minimeres enda en gang for å unngå dispensasjon.

5.Byskogen som ligger i øvre del av området er ikke omtalt i form av skjøtsels eller verneplan og dette må med i ei helhetlig regulering.

Votering:

Rådmannens forslag til innstilling ble vedtatt med 9 mot 1 (SV) stemmer.

Saksprotokoll i Plan- og utviklingsutvalget - 29.10.2019

Vedtak

Saken ble utsatt.

Behandling

Saken ble utsatt.

Rådmannens forslag til innstilling

Molde kommunestyre vedtar detaljregulering for Julsundvegen 91-93 slik denne framgår av plankart sist datert 28.02.2019, planbestemmelser sist datert 28.02.2019, og beskrevet i planbeskrivelse sist datert 28.02.2019.

Følgende områdereguleringer/detaljreguleringer/bebyggelsesplaner/mindre endringer oppheves innenfor plan nr. 201609 sin planavgrensning:

Plan nr. 0567

Plan nr. 1985

Vedtaket er gjort med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

Planforslaget

Søker: Arkitektkontoret BBW AS

Reguleringsforslaget består av følgende dokument:

Plankart

Planbestemmelser

Planbeskrivelse

Støyfaglig utredning

ROS-analyse

Vurdering vann

Hensikten med reguleringsplanen:

Hensikten med reguleringsforslaget er å legge til rette for inntil 18 leiligheter rettet hovedsakelig mot seniorer, beskrevet som «moderne leiligheter med livsløpsstandard». Tiltakshavere vil omregulere boligtomtene fra «åpen villamessig bebyggelse» til «lavblokk».



Figur 1. Kart som viser planområdet beliggenhet.

Prosess:

Reguleringsforslag har vært sendt ut på høring og offentlig ettersyn i perioden 02.02.2018 – 16.03.2018. Perioden ble utvidet etter forespørsel fra nærmeste naboer.

Det er mottatt merknader fra følgende:

- Statens Vegvesen innsigelse
- Møre og Romsdal Fylkeskommune innsigelse
- Fylkesmannen i Møre og Romsdal innsigelse
- Avinor
- NVE
- Molde kommune, helsetjenesten
- Naboene Marianne Bolghaug og Trond Aunan
- Nabo Tor-Inge Finnøy

- Nabo Caroline Lien Johansen
- Naboene Veslemøy og Knut Bjørn Hungnes
- Naboene i Storvikvegen 10, 12 og 14; henholdsvis Kari Torvik og Frode Heian, Stine Sætre og Anders Smith-Øverland, og Nannette Kuipers og Antoon Franciscus Hazes.
- Naboene Hazes/Kuipers leverte et innspill til planens oppstart som ikke kom frem til forslagsstiller på grunn av stavfeil i e-post. Innspillet legges ved saken nå.
- Merknad fra kommunens barnerepresentant Torunn Dyrkorn. Merknaden er kommet på særskilt forespørsel fra saksbehandler.

Merknadene etter høring har vært forelagt tiltakshaver/arkitekt. Med bakgrunn i innsigelse fra Statens vegvesen, har tiltakshaver/arkitekt hatt egne drøftinger med Vegvesenet, som i brev datert 20.11.2018 åpner for å trekke innsigelsen under visse forutsetninger.

Dette var forutsetninger som ikke var en del av planforslaget som var ute til offentlig ettersyn, og som ville få betydning for en spesifikk eiendom utenfor planområdet, Julsundvegen 89.

Disse endrede forutsetningene ble sendt på en tilleggshøring til eierne av denne eiendommen. – Merknad vedr. disse forholdene er mottatt.

Molde kommune har med visning til formelle forhold, jfr. kommentarer nedenfor, meldt innsigelsen fra Statens vegvesen inn for megling hos Fylkesmannen. Innledende møte for megling har funnet sted, og har i etterkant resultert i brev datert 10.07.2019, hvor Statens vegvesen trekker sin innsigelse.

På dette grunnlag opprettholdes heller ikke Fylkesmannens innsigelse.

Søker har endret planforslaget i samsvar med Møre og Romsdal fylkeskommune sin innsigelse, og fylkeskommunen har i brev datert 28.08.2019 frafalt denne.

Hovedgrepene i reguleringsforslaget

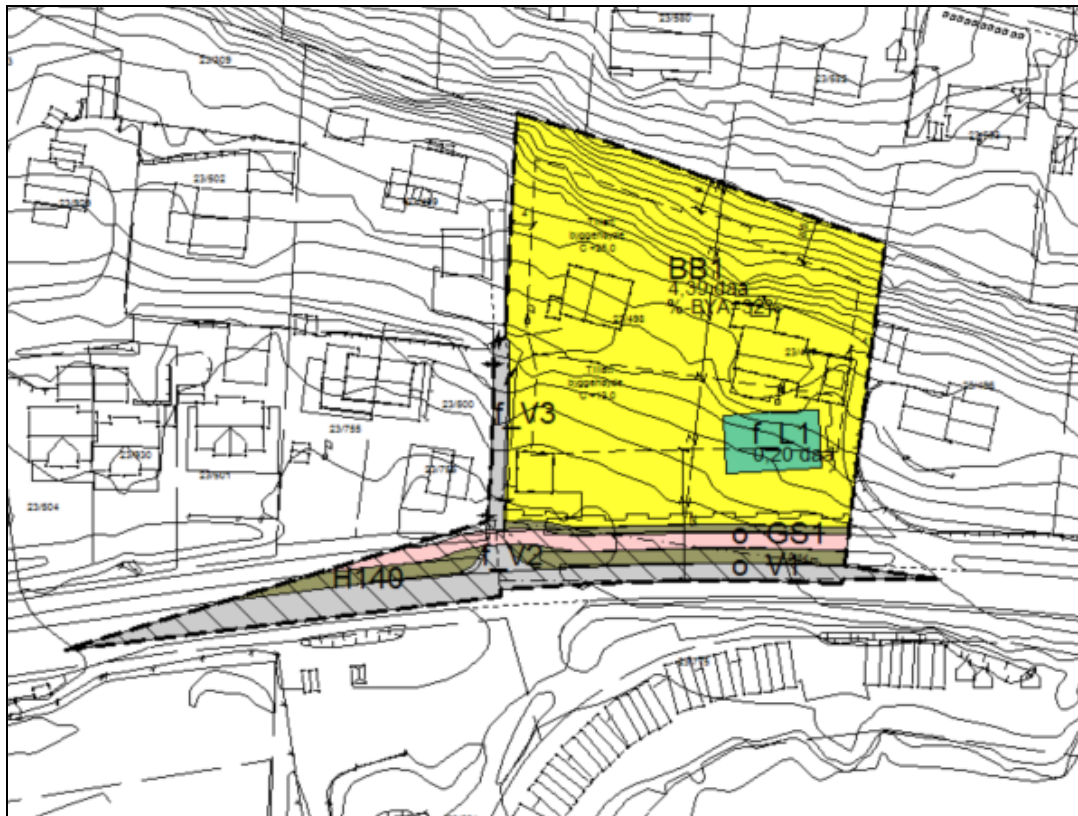


Fig 2 Justert plankart, fra 28.02.2019

- Ny bebyggelse fordeles på to rader med bygningskropper med til sammen inn til 18 boenheter.
- Bakre volum kan oppføres i tre etasjer over bakken, og illustrasjon viser tre hovedvolum med «forskjøvet saltak». Fremre rekke er delt i to volumer.
- Mellom rekkene etableres utearealer.
- Utnyttelsesgrad er justert til BYA=32 % (tidligere BYA=35%).
- Adkomst til nye boliger fra eksisterende samleavkjøring fra Julsundvegen som i dag betjener Julsundvegen 93, 95 og 97.
- Parkering under bakkenivå. Krav om 1,25 biloppstillingsplass pr. boenhet, pluss 2 ekstra plasser for hjemmesykepleie m.m.
- Bebyggelsen reguleres av planbestemmelser og plankart med byggegrenser og kotehøyder. Byggegrense i bakkant forskjøvet sørover for å sikre mer av skogen.
- Byggegrense mellom bakre og fremre bebyggelse justert slik at siktforhold øst og vestover for nærmeste naboer ivaretas bedre.
- Byggelinja som skiller bakre og fremre bygningsmasse er samtidig skjøvet bakover. Dette gir mindre handlingsrom for utbygger, men gir en åpnere struktur i området.
- Byggehøyde for fremre bebyggelse er senket til +15.
- Lekeplass er formålsdefinert areal innarbeidet i plankartet, og flyttes til områdets sørøstre del med gode solforhold. Skjermes for støy med voll og støyskjerm.
- Bebyggelse og utearealer skjermes fra Julsundvegen ved hjelp av støyvoll og støyskjermer og med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Forholdet til tidligere vedtak og planpremisser

I kommunedelplanen fra 2016 faller planområdet inn under gul sone med BYA% på 30% for arealer uten plankrav. I reguleringsplanen er denne satt til 32 %.

I kommunedelplanen er det derimot satt krav om at trafikksystemet til de planlagte utbyggingsområdene Bjørsetsaga og Gamle Kvam skole sees i sammenheng. Denne planen vil gå inn på omkringliggende trafikale løsninger og ta stilling til fartssone, overgangsfelt og trafikkavvikling langs Julsundvegen på denne strekningen. Det pågår forarbeid til dette trafikale arbeidet som forventes å være klart høsten 2019. Dette kan få innvirkning på forhold som nærliggende overgangsfelt og plassering av kollektivpunkt i området.

I forbindelse med oppstart av planarbeidet har kommunen vurdert grunnlaget for reguleringsarbeidet, og ikke funnet at dette er av et slikt omfang eller har slike virkninger på miljø og samfunn at krav om konsekvensutredning gjøres gjeldende.

Virkninger og konsekvenser av reguleringsforslaget

Veg- og trafikkforhold, kollektiv:

- Det vil bli økt trafikk ved dagens adkomst til Julsundvegen 91-93 tilsvarende 14 nye boenheter.

Oppvekst og bomiljø:

- Tilrettelegge boliger for en gruppe seniorer og andre som vil leve et innholdsrikt og sosialt liv, langt på veg selvhjulpen – positivt for folkehelse. Konseptet legger til rette for at hjemmehjelp og annet kan komme til.
- Legger til rette for romslige boliger med tilleggsareal rettet mot ulike aktiviteter
- Tilrettelagt godt skjermet uteareal og lekeområde. Tilrettelagt kontakt med Storvikskogen.
- Sentrumsnært i gang- og sykkelavstand til sentrum, nært kollektiv.
- Ny bebyggelse plasseres slik at de sikrer gode utsiktsforhold både øst- og vestover.
- Områdets karakter vil endres noe fra å være villapreget med store hager, til et relativt stort boligkompleks med godt synlige uteområde.

Grøntstrukturer og landskap:

- Storvikskogen reduseres noe i front i dette område, men det tilrettelegges for tilkomst direkte ut i skogen fra nybygg.
- Voll og støyskjerm mot Julsundvegen vil endre landskapets karakter, men det er allerede etablert støyvoll langs Julsundvegen like vest for området.

Merknadene



Planforslaget som var ute til høring

Merknader til planprosessen:

Gjennom merknader og dialog med naboer har flere gitt uttrykk for at planprosessen ikke har vært som forventet etter oppstartsmøte med forslagsstiller. Nærmeste naboer påpeker blant annet at lovnaden om flere illustrasjoner som grunnlag for innspill ikke er blitt fulgt opp.

Særlig nærmeste nabo i øst, Julsundvegen 89, etterlyser oppfølging fra forslagsstiller, og etter hvert kommunen. De føler seg overkjørt og peker på at forslagsstiller er selektiv i å svare på kommentarer gjennom å vise til korresponderende e-postutveksling. Julsundvegen 89, som i dag har felles adkomst med Julsundvegen 91, viser til manglende synliggjøring av konsekvenser av planen. De har i prosessen bedt om svar på hvordan deres nye situasjon vil utformes, oppleves og driftes, som f.eks. type skjerming/gjerder og beplantning i nabogrense. Eierne av Julsundvegen 89 mener også at det skal foreligge et planprogram for utbyggingen, og ber om at behandlingen av planen stoppes.

Forslagsstiller tilbakeviser påstandene fra nr. 89, og mener de har gjort mer enn det som kan forventes i en slik plansak med tanke på involvering. Forslagsstiller utarbeidet tidlig en 3D-modell hvor de ved hjelp av en datamaskin synliggjorde ny situasjon og virkninger av planen for naboer fra nærmeste naboers tomt og veranda. De har hatt flere møter med nærmeste naboer ut over oppstartsmøtet. Forslagsstiller mener at det er dokumenterbart at utbyggingen av denne planen ikke har negative konsekvenser for nr. 89 i forhold til eiendomsgrenser, avkjørsel, veistøy, sol/skygge og utsikt. Forslagsstiller tilbakeviser kravet om planprogram og konsekvensutredning, da det ikke er dekning for dette jfr. plan- og bygningsloven.

Eierne av Julsundvegen 89 har i sin merknad til den spesifikke andre gangs høring, opprettholdt sine synspunkter på prosessen.

Det foreslås at reguleringsplanen utvides til også å gjelde deres eiendom, med en tilsvarende utnyttning. Alternativt bes det om:

- Respekt for at Julsundvegen 89 ikke er en del av planforslaget.
- At hele vår eksisterende tilkomst inkludert dagens snumulighet holdes utenfor planforslaget.
- At den delen av vår tilkomst, inkl. snumulighet, som eies av Julsundvegen 91 fradeles, og overføres til Julsundvegen 89.

Rådmannen legger til grunn at det gjennom planprosessen med innsyn, møter og ekstra høring er formidlet tilstrekkelig informasjon til at aktuelle parter har kunnet ivareta sine interesser.

Merknader til planforslaget:

Trafikkavvikling:

Gjennom merknader synliggjøres bekymring fra naboer og myndigheter for at prosjektet vil føre til flere sikkerhetsmessige problemer med økt trafikkavvikling i tilkomstområdet. Dagens tilkomst til naustrekka på sørsiden av Julsundvegen skjer på motsatt side av adkomsten til aktuelt boligprosjekt. Det er busslomme på sørsiden av Julsundvegen like vest for planområdet, men det er ingen overgangsfelt i området.

Statens vegvesen har i utgangspunktet ikke ønske om å slippe mer trafikk direkte på Julsundvegen i dette området, og gir 2 innsigelser til planen. Den ene gjelder utvidet bruk av eksisterende avkjørsel, og den andre gjelder innsigelse til høyresvingfelt og passering av avkjøringen.

Under andre merknader nevner de utnyttelse av arealet, avkjørselens plassering i forhold til omkringliggende avkjørsler og kryss, og manglende avklaring i forhold til avkjørselen til eiendommen Julsundvegen 89, og støy. De mener det ikke er grunnlag for å sette ned fartsgrensen fra 60 km/t til 50 km/t i område, slik flere naboer, forslagsstiller og kommunen for øvrig støtter.

Statens vegvesen mener kommunen burde utført en områdeplan som underlag for denne utbyggingen, og slik håndtert trafikkanliggende gjennom helhetlig planlegging.

I forbindelse med merknadsbehandlingen hadde søker en dialog med Statens vegvesen, som i brev av november 2018 åpner for at planen under visse forutsetninger kan gjennomføres. Adkomst tillates for inntil 14 nye boenheter og dersom dagens adkomst til Julsundvegen 89 kan saneres som en følge av planen. Bygging av stikkveg over nr 91-93 skal sikres gjennom rekkefølgebestemmelser. Statens vegvesen mener at dette vil forbedre trafikksituasjonen i området, også for Julsundvegen 89 som i dag har en relativt bratt tilkomst.

Statens vegvesen utfordrer også kommunen på normen i kommuneplanen hva gjelder parkeringsplassen, og krever reduksjon av antall biler per boenhet til 1 eller 1,25, og at det dermed må tilrettelegges for sykling.

Forslagsfremmer utarbeider nytt forslag i januar 2019 med en rekke endringer hva gjelder trafikal situasjon.

Arealbruk:

- Både myndigheter og flere naboer stiller spørsmål ved skisseprosjektet som ligger til grunn for planen, om dette faller inn under småhuspreget bebyggelse.
- Det reageres på at deler av Storvikskogen, med verdi som lekeområde, landskap og vegetasjon med rikt dyreliv, vil forsvinne med utbyggingen.

Bokvalitet:

- Fylkesmannen vil ha nærleikeklassen inn i kartet – og leverer innsigelse til dette.
- Fylkesmannen mener at støybestemmelser må gjøres mer konkret og entydig.

Samlet vurdering

Rådmannen vil kommentere og vurdere interessekonfliktene i saken gjennom samlepunkter.

Planprosess

Rådmannens vurdering er at planprosessen har vært i samsvar med gjeldende regler i plan- og bygningsloven. Naboer har hatt anledning til å komme med konkrete merknader utover normal saksbehandlingstid, til å sette seg inn i saken og synliggjøre problemområder for kommunen. Naboer som har bedt om innsyn i saka har fått det innen rimelig tid. Dette gjelder også naboer i Julsundvegen 89, som kjøpte naboeiendommen etter at arbeidet med planen var satt i gang.

Kommunen har hatt møter med naboer for å få konkretisert merknader og fått bedre grunnlag for å vurdere konsekvenser for naboer. Kommunen behandler plansaken uten å ta part i saken, slik at den resulterer i et helhetlig grunnlag for utvikling og byggesaksbehandling. Merknader og innsigelser fra høringsfasen har bidratt til at byggelinjer, formålslinjer og bestemmelser er justert og spesifisert med særlig hensyn til naboer.

Ang. merknader fra Julsundvegen 89:

Planforslaget ble lagt ut slik at det viste muligheten for sanering av deres adkomst, men dette ville ikke komme som en direkte følge av planen, og ble derfor ikke problematisert da planen ble lagt på høring. En eventuell sanering ville da måtte følges opp av Statens vegvesen gjennom en egen prosess.

Da Statens vegvesen likevel krevde innarbeiding av rekkefølgebestemmelse for ny atkomstveg til Julsundvegen 89, var kommunen av den oppfatning at dette ikke var riktig framgangsmåte, og krevde meglings hos Fylkesmannen. – Resultatet er at planen fortsatt gir mulighet en slik atkomstveg, men den er ikke lenger en forutsetning for gjennomføring av byggetiltak i henhold til planen.

Tilkomstløsningen til Julsundvegen 89 er dermed ikke lengre en del av eller en forutsetning for reguleringsplanen.

Dersom der blir aktuelt, må slik sanering av avkjørsel skje etter annet lovverk.

Noen merknader berører privatrettslige forhold som kommunen ikke skal ta stilling til. Det er videre viktig for rådmannen å påpeke at detaljer i adkomst, terrengjustering, vegetasjon og skjermøsning som ligger opp mot nabogrenser og på areal som brukes rettmessig av flere eiendommer må finne sin løsning i konkret dialog. Gjennomføringen må planlegges etter regler for belastning av omgivelser i anleggsfasen.

Vedr forslaget om å utvide planområdet, vurderer rådmannen dette som unødvendig, grunnet resultatet av innledende megling.

Rådmannen registrerer også at eierne av Julsundvegen 89 har lagt fram en skisse til situasjonsplan for sin eiendom, som viser at eiendommen kan opprettholde tilkomstveg fra Julsundvegen helt på egen grunn. Det oppfattes som en løsning som underbygger at det er riktig å holde Julsundvegen utenfor denne reguleringen i sin helhet.

Areal

Illustrasjoner viser en bebyggelse med et relativt stort samlet fotavtrykk sammenlignet med nærliggende eiendommer. På grunn av parkeringskjelleren, som utgjør et fjerde plan, vil prosjektet formaliseres som lavblokk. Parkeringskjelleren er en forutsetning for konseptet, som er arealkrevende. Oppdelinga av volumene slik de fremgår av samtlige skisser er en forutsetning for at prosjektet er tilpasset områdets øvrige småhusbebyggelse.

Det legges til rette for en ny type typologi i et område med relativt spredte eneboliger. Rådmannen mener at det er skissert en bebyggelse som utnytter tomtens og terrengets helning, og som med sine oppbrutte volumer og to-delte plassering kobler bebyggelsesmønsteret øst og vest for aktuelle tomter på en tilfredsstillende måte.

Bo- og miljøkvaliteter

Planen legger opp til at deler av Storvikskogen berøres. I gjeldende reguleringsplan og kommunedelplan inngår denne i område avsatt til utbyggingsformål – bolig.

Det finnes i dag ingen datagrunnlag som forteller hvordan Storvikskogen disponeres, selv om flere naboer forteller om bruk av barn og voksne.

Skogen har utvilsomt en viktig funksjon som grønn lunge i sentrumsnært boligområde og det har særegne kvaliteter som landskap. Hele skogen ligger i dag fordelt på regulerte private boligtomter, og så lenge ikke skogen er beskyttet gjennom f.eks. vedtatte planer er en prisgitt at private eiere forstår verdien av å bevare slike skogsområder.

Gjennom bearbeiding av planen har forslagsstiller gått med på å skyve byggelinja mot nord noe sørover, som sikrer at deler av skogen mot nord vil kunne stå. I oppstartsfasen var bebyggelsen lagt 4 meter fra bakre plangrense. Ved offentlig ettersyn var de 7,5 og nå er de justert ytterligere til 8.5 m. Bestemmelser sikrer revegetering av sår i landskapet som følge av bygging. Det legges videre til rette for at beboere kan benytte skogen som en del av uteområde. Planen vil sette eksempel for andre plansaker i området som berører skogen.

Byggegrensa mellom øvre og nedre bebyggelse er med på å sikre gode siktforhold for naboer både i øst og vest.

Vedr. ny henvendelse fra eiere av Julsundvegen 89:

Eierne av Julsundvegen 89 har i e-post av 30.08.2019 stilet til kommunal klagenemnd sendt en klage oppsummert i 2 punkt:

1. Vedtaket i PU-sak 01/18 er ugyldig. Det er derfor ikke riktig at prosessen fortsetter.

2. Det er urimelig at planprosessen i dag legger opp til en vei som Julsundvegen 89 vil bli tvunget til å bruke i nær/fjern framtid. Altså: det legges opp til ekspropriering!

Som vedlegg til klagen følger også utsnitt av reguleringsforslag, situasjonsplan for Julsundvegen 89 som viser en endret arrondering slik at tilkomst legges helt og holdent på egen grunn, uavhengig av Julsundvegen 91, og ny plassering av garasje. I tillegg er det lagt ved kopi av brev til Fylkesmannen dater 06.06.2019. Dette brevet oppfattes som en ytring og informasjon til Fylkesmannen i forbindelse med innledende meklingsmøte.

I tillegg er det mottatt en oppfølgende e-post datert 02.09.2019 med samme vedlegg, hvor en mener at reguleringssaken ikke kan sluttbehandles med så mange ubesvarte spørsmål, Det vises også til at kommunen må avvente svar fra Statens vegvesen ved Lisbeth Smørholm på eierne av Julsundvegen 89 sine spørsmål.

Rådmannen finner det riktig å kommentere henvendelsene på denne måten:

Som det framgår av saksutredningen ovenfor, mener rådmannen at behandlingen av denne reguleringssaken har skjedd innenfor rammene av plan- og bygningsloven. I sine vurderinger velger ikke kommunen side i konflikt mellom ulike parter. Det hevdes at kommunens vedtak i sak 01/18 må kjennes ugyldig, fordi den hevdes ikke å være tilstrekkelig utredet. – Rådmannen vil i den sammenheng vise til at utarbeidelse av en reguleringsplan er en prosess. Vedtaket i sak 01/18 er et prosessvedtak om å legge planen ut til offentlig ettersyn. Det er ikke uvanlig at nye elementer kommer fram etter hvert som prosessen løper. Så også i denne saken. Et prosessvedtak/undervegsvedtak blir ikke ugyldig av den grunn.

Det er plan- og bygningsloven som gir rammene for behandling av reguleringsplaner, og det er Fylkesmannen som er klageinstans. En eventuell klage på kommunestyrets godkjenningsvedtak vil eventuelt bli oversendt Fylkesmannen til klagebehandling. Rådmannen legger registrert klage ved saken til kommunestyrets underretning.

Med bakgrunn i en helhetlig vurdering av planforslaget og gjennomgang av merknadene, råer rådmannen til at detaljregulering for Julsundvegen 91-93 vedtas.

Arne Sverre Dahl
Rådmann

Eirik Heggemsnes
Kommunalsjef

Vedlegg

- 1 Plankart
- 2 Planbestemmelser
- 3 Planbeskrivelse
- 7 Støyutredning
- 8 201650 Vedlegg 2 - Mal Vurdering vann 170810
- 9 201650 Vedlegg 1 - ROS-analyse 170911
- 10 Snittskisser

- 11 Merknader etter offentlig ettersyn
- 12 Tilleggshøring
- 13 Etter offentlig ettersyn
- 14 Klage til klagenemnda