

Saksprotokoll

Utvalg: Utvalg for miljø og forvaltning
Møtedato: 17.11.2016
Sak: 123/16

Resultat: Innstilling vedtatt

Arkivsak: 05/2077

Tittel: Saksprotokoll - Privat reguleringsplanforslag for boligfelt i Trollvik gnr. 43 bnr. 2 - offentlig ettersyn

Behandling:

Fagleder Sylvia Friedrich orienterte og svarte på spørsmål.

Innstillingen enstemmig vedtatt.
Samtlige 7 medl. til stede.

Vedtak- (rådmannens innstilling – enstemmig):

Utvalg for miljø og forvaltning som planutvalg vedtar å legge ut forslag til detaljregulering «Hilmarfeltet Sør» til offentlig ettersyn. Planforslaget omfatter:

1. Plankart dat. 17.01.11, sist revidert 14.01.16 m. endring i forhold til vedtakets andre ledd.
2. Planbestemmelser dat. 17.01.11, sist revidert 01.11.16 m. endring i forhold til vedtakets andre ledd.
3. Planbeskrivelse dat. 04.04.16.

Nærlekeplasser i de enkelte delfelt skal innarbeides i plankart og planbestemmelser suppleres i samsvar med saksframlegg før forslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan og bygningslovens §§ 12-10, 12-11.

SAKSFREMLEGG

Saksbehandler: Gunder Gabrielsen
Arkivsaksnr.: 05/2077

Arkiv: PLANR 345

Privat reguleringsplanforslag for boligfelt Hilmarfeltet Sør i Trollvik - gnr. 43 bnr. 2 og 3, offentlig ettersyn

Vedlegg:

1. Oversendelsesbrev dat. 04.04.16 – jnr. 05/2077 - 54
2. Plankart dat. 17.01.11, sist revidert 14.01.16
3. Planbestemmelser dat. 17.01.11, sist revidert 01.11.16
4. Planbeskrivelse dat. 04.04.16
5. Risiko og sårbarhetsanalyse dat. 14.01.2015
6. Vurdering etter naturmangfoldloven dat. 01.11.16
7. Vurdering av skredfare NGI dat. 08.02.05.

Andre dokumenter (ikke vedlagt):

- F-sak 261/05
- UMF-sak 120/12
- UMF-sak 175/13
- Tidligere planforslag og dokumenter på saksmappe.

Kort sammendrag:

- Arbeidet ble anbefalt igangsatt i f.sak 261/05. Området ble vurdert som krevende, men mulig i forhold til eneboligbebyggelse. Melding om planoppstart i 2006.
- Første lagt fram i 2011 og seinere justert forslag i 2013. UMF vedtok ved begge behandlinger ikke å fremme forslagene. Ivaretok ikke faglige og formelle krav i h.t. plan og bygningsloven av 2008.
- Planarbeidet ble igangsatt før forskrift om konsekvensutredning av 2009 og 2015 ble gjort gjeldende. Det er dermed ikke krav til planprogram og konsekvensutredning.
- I foreliggende forslag er de bratteste utbyggingsområdene tatt ut, det er funnet et bedre egnet område for kvartalslekeplass og areal for kommunaltekniske anlegg ved sjøen tatt inn i planen.
- Forslaget gir muligheter for utbygging av mellom 40 og vel 90 boliger.
- Etter rådmannens vurdering tilfredsstillende planforslaget formelle og faglige krav i tilstrekkelig grad, med unntak av manglende nærlekeplasser. Slike må innarbeides i forslaget.
- Krevende / bratt terreng gjør det nødvendig å stille krav til dokumentasjon, herunder sikring av fyllinger og skjæringer ved utbygging.

- Rådmannen innstiller på at forslaget kan legges ut til offentlig ettersyn i h.t. plan og bygningslovens bestemmelser.

Saksopplysninger:

Planforslaget fremmes av Norprosjekt AS på vegne av Trollvik Eiendom AS / Anleggsskolen AS

Arbeidet med reguleringsplanforslaget har en lang historikk. Det ble anbefalt igangsatt i f.sak 261/05. Området ble av rådmannen vurdert å være spesielt bratt for eneboligbebyggelse, men utbyggbart i forhold til offentlige veiledere mv., gitt en nøye og fagmessig planlegging og dokumentasjon for valgte løsninger.

Planforslag for området har vært lagt fram for UMF to ganger tidligere, men uten at det ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn (UMF-sak 120/12 og UMF-sa 175/13).

Siden planarbeidet ble igangsatt og til planforslag ble fremmet var det kommet en endret plan og bygningslov (gjeldende fra 2009) og planforslagene ivaretok ikke krav i den sammenheng. Det ble også påpekt at det skulle startes arbeid med kommunedelplan for de bynære områdene og at det vil være naturlig å vurdere utbygginga i en slik sammenheng.

Det har vært omfattende kontakt mellom Norprosjekt AS og Lenvik kommune etter tidligere behandlinger i UMF med sikte på å få utarbeidet et planforslag som det er grunnlag for å anbefale lagt ut til offentlig ettersyn.

Planforslaget som nå legges fram for behandling omfatter ca. 67 daa, inkludert del av tidligere Hilmarfeltet. Det skal legges til rette for mellom 40 og 60 nye boliger som frittliggende eneboliger og / eller tettere småhusbebyggelse ifølge planbeskrivelsen. Men forslaget til planbestemmelser gir anledning til å bygge ut mer enn 90 boliger, dersom alt bygges ut i form av tettere småhusbebyggelse. Ei utbygging i samsvar med planforslaget vil gi vesentlig bedre adkomst til eksisterende bebyggelse i Hilmarfeltet.

De største endringene i det planforslaget som nå legges fram for behandling er at de mest krevende / bratte utbyggingsområdene er tatt ut av tidligere planforslag og det er gjort endringer mht. lokalisering av større lekeareal. Videre er krysset mot Fv. 260 regulert på en måte som tilfredsstiller kravene. Areal for bygging av kommunaltekniske anlegg og adkomst til disse er tatt inn i planforslaget. Det legges opp til etappevis utbygging av området med tre utbyggingsetapper.

Regulanten beskriver terrenget som krevende (bratt). Utbygger anser området som lite egnet for typehus / kataloghus for flatt terreng. Bebyggelsens utforming vil i hovedsak være to etasjer over terreng, men bebyggelse i tre plan kan forekomme på de bratteste tomtene. Regulanten beskriver planen som en plan av relativt beskjeden størrelse og kompleksitet og også en plan som i seg selv ikke vil få vesentlig virkning for miljø og samfunn og at den dermed ikke krever planprogram og konsekvensutredning i h.t. forskriften, jfr. pbl. §§ 4-1 og 4-2.

I området er det offentlig vannforsyning, men ikke offentlig avløp. Det skal etableres et privat felles anlegg med trekamret slamavskiller og utløp i sjø.

I h.t. forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan og bygningsloven (trådte i kraft 01.01.2015) § 18 (overgangsbestemmelser) kommer ikke planforslag inn under forskriften dersom disse ikke var omfattet av forskriften av 2009 og dersom saksbehandlingen etter pbl. § 12-8 var startet opp før denne forskriften var trådt i kraft. Planarbeidet ble anbefalt igangsatt i FSK-sak 261/05 og naboer og aktuelle offentlige myndigheter ble varslet om oppstart i juli 2006. Oppstart av planarbeidet ble kunngjort i dagspressen 11.07.2006.

Det foreligger skredrapport utarbeidet av NGI dat. 08.02.2005, ROS utarbeidet av regulanten dat. 04.04.2016 samt vurderinger i h.t. naturmangfoldloven. Planbeskrivelsen inneholder en enkel konsekvensvurdering av planforslaget.

For mer detaljerte opplysninger om planforslaget vises til vedlagte plandokumenter.

Vurdering:

Rådmannen vil bemerke at en plan og et utbyggingsområde som gir muligheten for etablering av mellom 40 og 90 boliger ikke kan karakteriseres å være av beskjedent størrelse.

Ved utarbeidelse av planforslag av det omfang som foreliggende forslag representerer ville det i dag blitt krevd planprogram og konsekvensutredning i h.t. forskrift (av 2015). Kravet vurderes ikke å gjelde fordi planarbeidet ble igangsatt i 2006. Krav om planprogram og konsekvensutredning med hjemmel i forskrift om konsekvensutredning av 2009 ville heller ikke være til stede.

Som påpekt ved tidligere behandling av reguleringsforslaget ville en reguleringsforespørsel de siste år naturlig blitt sett i sammenheng med et kommunedelplanarbeid for byområdet / de bynære områder. Eierne av arealet har på bakgrunn av positive signaler fra kommunen brukt ressurser på utarbeidelse av et planforslag. Av ressursmessige årsaker er ikke arbeidet med kommunedelplanen kommet så langt som forutsatt og rådmannen finner det ikke riktig ikke å innstille på å fremme et planforslag i påvente av denne. Det aktuelle utbyggingsområdet vil være et av de mest sentrumsnære utenfor områderegulering Finnsnes sentrum i retning Trollvik. Det vil derfor når gang- og sykkelveg på gjenstående strekning mot sentrum bygges kunne inngå som del av boligutbyggingstilbudet i byområdet. Dersom reguleringsplanen vedtas vil den inngå i kommunedelplanen og tomtepotensialet den representerer vurderes sammen med øvrige planer mht. utbyggingsretning osv.

Gjennom endringene som er gjort i forhold til tidligere planforslag ivaretar foreliggende planforslag både formelle og planfaglige krav i tilstrekkelig grad. Planbeskrivelsen er svært kortfattet, men rådmannen mener at den er tilstrekkelig til at planforslaget kan anbefales lagt ut til offentlig ettersyn.

Det sentrale i kommunens behandling av planen har vært å sikre at utbygging i et svært krevende terreng kan gjennomføres på en måte som sikrer tilstrekkelig grad av bo- og livskvalitet for utbyggerne / beboerne. Funksjonalitet og tilgjengelighet, hensynet til universell utforming, barns interesser og sikkerhet på den enkelte tomt / eiendom og mellom eiendommer er i den sammenheng sentralt.

Planbeskrivelsen understreker at terrenget er vanskelig utbyggbart. Bl.a. vil det være umulig å etablere absolutt universell utforming i planområdet. Det vises i den sammenheng til TEK 10 som anbefales i den grad det er mulig.

Forslaget til planbeskrivelse og planbestemmelser er på flere områder utformet på en måte som uttrykker forbehold og gir grunnlag for uklarheter og dermed også diskusjon om krav til bebyggelse og anlegg. Eksempler på dette er begreper som «utformes så godt det er mulig», «følges opp i den grad det er mulig», «prinsippet om best mulig...», «der det er nødvendig», «det kan opparbeides» osv.

Forslag til planbestemmelser med maksimale gesims- og mønehøyder på bebyggelsen er basert på «tradisjonell» to-etasjes boligbebyggelse. For flere av tomtene vil det trolig ikke være aktuelt å bebygge disse med slike løsninger uten svært omfattende terrengbearbeiding. Boliger med delte etasjer, over mer enn to plan osv., boliger tegna spesielt for den enkelte tomt osv. er høst sannsynlig aktuelt. For mange boliger vil dispensasjon fra planbestemmelsenes krav trolig være nødvendig for at disse kan godkjennes bygd.

Tilgjengeligheten til den enkelte bolig fra veg sammen med planbestemmelsenes krav om maksimal gesimshøyde for boligene over gjennomsnittlig opprinnelig terreng vil på svært mange av tomtene kreve bolig og uteareal prosjekteres samla. Terrenget mot tiliggende tomter og mot veg vil, etter nødvendige oppfyllinger og utgravinger gjøre det nødvendig å sikre både fyllinger og skjæringer.

Rådmannen har funnet det nødvendig å endre og å justere forslaget til planbestemmelser slik at disse beskriver klart hva som kreves, hva som skal ivaretas osv. Avvik fra bestemmelsene kan så eventuelt skje på bakgrunn av dispensasjonssøknad og –behandling. Rådmannen har ikke gått nærmere inn i planbeskrivelsen og gjort endringer i denne sammenheng.

Ivaretagelse av barns interesser mht. egnede og sikre lekeareal i det bratte terrenget har vært ei utfordring. I planforslaget som foreligger til behandling er det mest ekstreme arealet i tidligere forslag tatt ut. Et større, mer sentralt plassert område er tatt inn. Dette er også et av de arealer med minst høydeforskjell i hele planområdet og dermed et av de best egne arealene i så måte. Det skal knyttes rekkefølgebestemmelser til etablering av lekeområdene, BLK 2 og BLK3. BLK3 skal være ferdigstilt før boliger kan tas i bruk. Av planbeskrivelsen framgår det at adkomsten til BLK3 må kunne benyttes av bevegelseshemmede. Krav om utforming av adkomst som ivaretar krav til universell utforming må også framgå av planbestemmelsene. Det vil også i planbestemmelsene knyttes krav til at sikring av lekearealene mot trafikkert veg, skrenter og skjæringer skal sikres på en godkjent måte.

Krav til nærlekeplasser er ikke ivaretatt i foreliggende planforslag. Planbeskrivelsen beskriver at det kan anlegges lekemulighet i det enkelte delfelt og på boligtomt. Dette er ikke tilstrekkelig og vil trolig medføre innsigelser. Forslag til slike områder må framgå av plankart og bestemmelser før planforslag legges ut til offentlig ettersyn. Regulanten er gjort oppmerksom på dette. Dette arbeidet må gjøres av regulanten.

Hele plan- og utbyggingsområdet er registrert som aktsomhetsområde for skred. NGI har vurdert skredfaren i området. I rapport dat. 08.02.2005 konkluderes det med at sikkerhetskravene i h.t. plan og bygningsloven er tilfredsstillt. Rådmannen legger denne rapporten til grunn for kommunens behandling av planforslaget. Skulle seinere krav til skredvurdering gjøre nye undersøkelser nødvendig er dette et arbeid regulanten må påregne å gjennomføre, før planforslaget eventuelt sluttbehandles.

Den avløpsløsning det legges opp til er vanskelig å dimensjonere på forhånd fordi antall boliger som skal knyttes til denne er usikkert. Planforslaget gir muligheter for mellom 40 og vel 90 boliger. I tillegg bør nærliggende boliger med enkeltutslipp kunne knyttes til fellesanlegget. Det må stilles krav om tilknytning til offentlig avløpsanlegg når dette etableres i området. Endelige krav til dimensjonering av slamavskiller, dimensjonering av vann, avløp, overvann, branndekning og avstand mellom brannventilkummer m.v. forutsettes avklart i en utbyggingsavtale med kommunen.

Etter rådmannens vurdering bør grunnlaget for å vedta planforslaget lagt ut til offentlig ettersyn være til stede, med justeringer og endringer av planbestemmelsene som er gjort av Lenvik kommune i tilknytning til saksbehandlinga.

Innstilling:

Utvalg for miljø og forvaltning som planutvalg vedtar å legge ut forslag til detaljregulering «Hilmarfeltet Sør» til offentlig ettersyn. Planforslaget omfatter:

1. Plankart dat. 17.01.11, sist revidert 14.01.16 m. endring i forhold til vedtakets andre ledd.
2. Planbestemmelser dat. 17.01.11, sist revidert 01.11.16 m. endring i forhold til vedtakets andre ledd.
3. Planbeskrivelse dat. 04.04.16.

Nærlekeplasser i de enkelte delfelt skal innarbeides i plankart og planbestemmelser suppleres i samsvar med saksframlegg før forslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan og bygningslovens §§ 12-10, 12-11.

Lenvik rådhus, Finnsnes, 03.11.16

Margrethe Hagerupsen
rådmann

Geir J. Fredriksen
teknisk sjef