

Saksprotokoll

Utvalg: Kommunestyret
Møtedato: 25.09.2013
Sak: 42/13

Resultat:

Arkivsak: 10/314
Tittel: **2. GANGS BEHANDLING AV PRIVAT FORSLAG TIL
DETALJREGULERING FOR BERGVEIEN**

Kommunestyret den 25.09.2013:

Planutvalgets innstilling enstemmig vedtatt.

KOMMUNESTYRETS VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 jfr. § 12-3 godkjenner kommunestyret forslag til detaljreguleringsplan for Bergveien, datert 20.03.13 med følgende mindre vesentlige endringer av bestemmelsene:

§ 2 pkt. 2.1 bokstav g) endres til ”Parkeringsdekning skal skje på egen grunn med 2 plasser pr. bolig.”

Bevitnes:

Kristin Vangen
Skr.

SAKSFRAMLEGG

... Sett inn saksutredningen under denne linja IKKE RØR LINJA↓

Saksbehandler: John Mardal	
Sluttbehandlende vedtaksinstans (underinstans): Kommunestyret	
Dok. offentlig: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei. Hjemmel:	Klageadgang: Etter FVL: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Møte offentlig: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei. Hjemmel: Komm.l § 31	Etter Særlov: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ikke klageadgang
Arkivsaksnr.: 10/314	Arkivnr.: RNR 2010.0017

SAK: 2. GANGS BEHANDLING AV PRIVAT FORSLAG TIL DETALJREGULERING FOR BERGVEIEN

I Saksdokumenter (vedlagt):

Innspill ved offentlig ettersyn
Planbeskrivelse og ROS sjekklister
Bestemmelser, datert 20.03.13
Plankart, datert 20.03.13

II Saksdokumenter (ikke vedlagt):

Øvrige dokumenter i sak 10/314

III Saksutredning:

Saken gjelder 2. gangs behandling av privat forslag til detaljreguleringsplan for Bergeveien, Søvikmoen.

Hensikten med reguleringsarbeidet er å tilrettelegge slik at tiltakshaver får plass til garasje i tilknytning til innkjørsel til egen eiendom i Bergveien 2. Bergveien foreslås endret fra kjørevei til gang-, og sykkelvei, med tillatt kjøreadkomst til eiendommene. Det vises til plandokumentene for nærmere informasjon.

Planutvalget behandlet 06.05.10 forespørsel om igangsetting av planarbeid og fattet følgende vedtak: "Planutvalget kan anbefale igangsetting av privat reguleringsarbeid etter pbl. § 12-3 for aktuelle del av Søvikmoen med formål å endre status på offentlige vegformål i tilknytning til Bergveien 2 mfl."

Opprinnelig forslag til reguleringsplan, datert 28.06.12 ble behandlet av planutvalget 15.11.12 etter befaring av området. Følgende vedtak ble fattet; Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-11 avvises forslag til detaljreguleringsplan for Bergveien. Det anbefales åpning for kjøring til eiendommen og videre gang/sykkelvei i forlengelsen.

Bakgrunnen for avvisning var blant annet at reguleringsforslaget hadde en lite hensiktsmessig utforming ved at regulert gang- og sykkelveg, gradvis ble innsnevret fra totalt

vegformål på 5,0 meter til 3,0 meter. Etter dette har tiltakshaver/konsulent gjennomført endringer av planforslaget slik at vegløsningen har fått en mer hensiktsmessig geometri. Planforslag ble deretter vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn i møte 18.04.13.

Planforslaget har vært ute til offentlig ettersyn i perioden 07.05.13 – 24.06.13. Kommunen har mottatt i alt 5 innspill. Disse er fortløpende referert og kommentert i det følgende.

Ole A. Jenssen, 11.06.13

Det protesteres mot planforslaget. Deler av saksgangen refereres. Protesten begrunnes med at det ikke ønskes endringer av gjeldende reguleringsplan fordi dette vil redusere muligheten for framtidig bebyggelse på egen eiendom, samt at forslaget fører til en uønsket fortetting. Det vises til at tiltakshaver allerede har garasje på eiendommen. I gjeldende reguleringsplan er Bergveien regulert til kun kjøreveg og Mobakken regulert til kun gang- og sykkelveg. Dette er en plan som fungerer godt og tar hensyn til de myke trafikantene. Hele saksprosessen hevdes å være merkelig. Det er ikke riktig å utlyse ny 1. gangs behandling nesten et år etter forrige behandling. Det henvises til gyldigheten av planutvalgets vedtak den 15.11.12.

Det er ikke noen rett eller plikt for kommunen til å hjelpe til slik at de som ønsker å endre gjeldende reguleringsplan blir hørt framfor de som ønsker å beholde den gode planen som er vedtatt. Alle må høres på lik linje med forslagsstillere. Det gjøres oppmerksom på at dersom planen blir godkjent, vil den bli anket inn for Fylkesmannen med bakgrunn i saksbehandling og innhold.

Kommentar: I forhold til gjeldende reguleringsplan reduseres boligeiendom gnr 8 bnr 4 som Jensen eier med ca 35 m² som følge av det nye planforslaget. Det berørte arealet benyttes imidlertid i dag som kjøreadkomst til Bergveien. Muligheten for framtidig bebyggelse på den aktuelle eiendommen endres i mindre grad. Planforslaget vil føre til noe fortetting av tomta til Gårdvik. Utnyttelsesgraden øker med 5 % men skal da også være dekkende for nødvendig parkeringsareal. Det nye planforslaget vil medføre at den trafikale løsningen området har i dag vil bli stadfestet med kjøreatkomst for aktuelle eiendommer i Bergveien via Mobakken.

Saksprosessen følger normal saksgang. Det er ikke spesielt uvanlig at et planforslag sendes i retur til tiltakshaver ved 1. gangs behandling dersom det framkommer forhold som bør endres ved behandlingen. Alle parter og interessenter i saken får sine synspunkter og innspill vurdert ved behandling av saken.

Frode H. Nilsen, 11.06.13

Det protesteres mot planforslaget. Nilsen hevder han ikke har fått brev om saken. Det henvises til at gjeldende reguleringsplan er meget god og tar hensyn til de myke trafikantene. Ønsket om å oppføre garasje medfører en uønsket fortetting av området og endret trafikkforhold fra dagens situasjon. Det vises til at det ikke er begrensede muligheter for de to familiene som bor i Bergveien til å parkere sine biler på praktisk vis. Dersom det skal settes opp garasje må dette skje innenfor gjeldende regler i vedtatt reguleringsplan.

Den foreslåtte endringen av trafikk mønsteret vurderes som galt i forhold til myke trafikanter. Gjeldende reguleringsplan ønskes opprettholdt slik den er, da dagens situasjon fungerer meget godt. Nilsen regner med å bli hørt på lik linje med tiltakshaver. Hele sakskomplekset virker rart ettersom saken allerede er behandlet av planutvalget med avslag den 15.11.12

Dersom planen blir godkjent vil den bli klaget inn for Fylkesmannen i Nordland.

Kommentar: Frode H. Nilsen har også levert brev i sakens anledning 15.04.12 og er tilskrevet ved høring av planforslag og igangsetting av planarbeid. Saksbehandler er enig i at gjeldende reguleringsplan vil kunne fungere godt dersom området opparbeides etter denne. Dagens situasjon er ikke i henhold til gjeldende reguleringsplan. Ved gjennomføring av det nye planforslaget vil faktisk dagens situasjon bli stadfestet med unntak av at gang- og sykkelvegen snevres inn og det tillates oppført ny garasje.

Øistein Gårdvik 18.06.13

Protester fra Nilsen i løpet av saksgangen, kommenteres. Det bemerkes at planforslaget ikke berører Nilsens eiendom eller eiendom tilhørende Ole A. Jenssen. Det vises til at Nilsen har fått kjøpt to boligtomter for å utvide egen grunn. Bergveien er pr dato ikke gjennomført slik reguleringsplanen tilsier. Bergveien er pr. i dag sperret for kjøreatkomst vurdert ut fra opparbeidelse av veg og skilting.

Hensikten med planforslaget er å løse garasjebehovet og regulere en lovlig tilgang til de respektive eiendommene samtidig som myke trafikanter sikres en skikkelig vei. Forslag til reguleringsplan vurderes som en vinn – vinn sak både for kommunen, lokalmiljøet, de myke trafikanter og beboere i Bergveien.

Kommentar: Planforslaget berører Ole A. Jenssens eiendom, se tidligere kommentarer.

Lisbeth og Sigsten Johansson, 21.06.13

Det vises til at Gårdvik påklaget deres byggeprosjekt med en utnyttelse på 29 % og fikk medhold hos Fylkesmannen. Utnyttelsen ble etter dette 25 %. Johansson synes det er merkelig at Gårdvik gjennom eget forslag legger til rette for 30 %. Dette sett i sammenheng med at andre har fått godkjent over 25 % oppfattes som forskjellsbehandling.

Dersom kommunen godkjenner utnyttelse på 30 % vil vedtaket bli påklaget. Framtidige bygg i Bergveien må holde seg 4 meter fra deres grense og utnyttelse av tomtene må være den samme for hele feltet Søvikmoen.

Kommentar: Gårdvik vil eventuelt få godkjent en utnyttelsesgrad på tomte til 30 % inkludert nødvendig areal for parkering etter en reguleringsprosess. Gjennomføring av en reguleringsprosess skiller seg fra dispensasjonsbehandling for en enkelt byggesak.

Nordland fylkeskommune, 20.06.13

Ingen spesielle merknader. Det gjøres oppmerksom på tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt ihht. kulturminneloven.

Kommentar: Tas til etterretning.

Vurdering:

Den foreslåtte reguleringen stadfester dagens trafikksituasjon i Bergveien og deler av Mobakken og gir en noe bedre kryssutføring i krysset Bergveien/Mobakken enn hva som er tilfellet i gjeldende regulering. Det gjøres oppmerksom på at det aktuelle området ikke er opparbeidet i henhold til gjeldende reguleringsplan. Administrasjonens vurderinger av saken

i forhold til plansituasjonen framkommer i tidligere saksutredninger. Gnr/bnr 8/76 får en bedre eiendomsutforming, ved den nye reguleringen. Gnr/bnr 8/4 og 8/75 må avgi mer areal fra sine eiendommer enn tilfellet er ved gjeldende regulering, henholdsvis ca 35 og 12 m².

... Sett inn saksutredningen over denne linja IKKE RØR LINJA↑

::: Sett inn innstillingen under denne linja IKKE RØR LINJA↓

IV Saksbehandlers innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 jfr. § 12-3 godkjenner kommunestyret forslag til detaljreguleringsplan for Bergveien, datert 20.03.13 med følgende mindre vesentlige endringer av bestemmelsene:

§ 2 pkt. 2.1 bokstav g) endres til "Parkeringsdekning skal skje på egen grunn med 2 plasser pr. bolig."

Sandnessjøen, den 16.08.13

John Mardal
Arealplanlegger

V Enhetsleders innstilling:

Saksbehandlers innstilling tiltres.

Sandnessjøen den 19.08.13

Bjørn Frammarsvik
Enhetsleder

VI Administrasjonssjefens innstilling:

Enhetsleders innstilling tiltres.

Sandnessjøen den 20.8.13

Hans Jan Aarsund
Ass.administrasjonssjef

::: Sett inn innstillingen over denne linja IKKE RØR LINJA↑