

Saksframlegg

Ark.: L12

Lnr.: 937/22

Arkivsaksnr.: 19/999-67

Saksbehandler: Rigmor Myhre

DETALJREGULERINGSPLAN FJERDUMSKOGEN BOLIGOMRÅDE - VEDTAK ETTER KLAGEBEHANDLING

Vedlegg:

Plankart, vedtatt plan – påklagd, datert 14.04.2020

Kart 1: Plankart for alternativ 1, datert 07.02.2022

Kart 2: Plankart alternativ 2, datert 07.03.2022

Vedlegg ikke utsendt: Revidert kostnadsberegning for «første byggetrinn».

SAMMENDRAG:

I lys av svært høy kostnadsberegning av infrastruktur i planområdet vurderer kommunedirektøren at det er liten grunn til å justere veg og tomter i overkant av planområdet jf. vedtak ved behandling av klage på planvedtaket fra Engeland. Kommunedirektøren foreslår alternativ 2 av to alternative endringsløsninger, der arealet nærmest Engeland reguleres til landbruksformål.

SAKSOPPLYSNINGER:

Detaljreguleringsplan for Fjerdumskogen boligområde ble vedtatt av kommunestyret den 27.08.2020 i sak 54/2020.

Planvedtaket ble påklaget av Arne og Jon Sivert Engeland 04.10.2020. Klagen ble behandlet av planutvalget, der det i sak 20/21 den 07.05.2021 ble fattet følgende vedtak:

- 1. Klagen tas til følge.*
- 2. Veistubben til Granbakken tas ut av planen. Endre form på tomter BF 7-4, 7-3, 7-2 og 7-1 for å frigi plass til å trekke veien noe tilbake fra klagers grunn.*

Parallelt med klagebehandlingen ble det utført et kostnadsoverslag for utbygging av Fjerdumsskogen boligfelt, av Norconsult as. Kostnadsoverslaget, datert 24. juni 2021, ble behandlet av formannskapet og kommunestyret med følgende vedtak i KS-sak 70/21 den 30.09.2021:

- 1. På grunn av høye utbyggingskostnader utredes det en løsning for utbygging av deler av området som ligger nærmest dagens infrastruktur.*
- 2. Kommunestyret anmoder ordfører om et sonderingsmøte med statsforvalteren, der tema er mulighet for tomtearealer i sentrumsnære områder.*

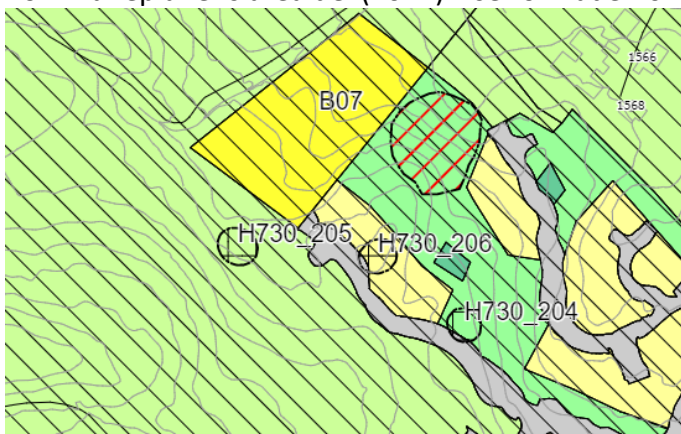
Oppdraget ut fra kommunestyrets vedtak (punkt 1) ble utført av Norconsult as og rapporten ble ferdigstilt 8. november 2021. Rapporten tar for seg de 15 tomtene nærmest fylkesvegen (angitt med 1-tall i skissen under):



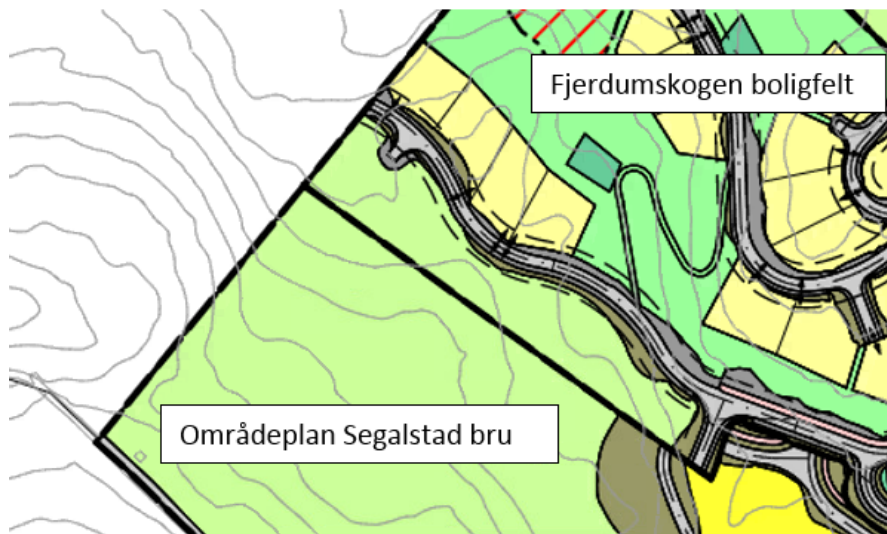
Konklusjonen i kostnadsoverslaget viser en kostnadsberegning på 1.7 mill kr. pr. tomt (ikke medregnet grunnverv og tiltak på fylkesvegen) til infrastruktur for tomtene. Kostnadsberegningen av en begrenset utbygging gir fortsatt en høy kostnad pr. tomt.

Gjeldende planer:

Kommuneplanens arealdel (2021) viser område B07 avsatt til mulig utvidelse av boligfeltet:



Områdeplan Segalstad bru (vedtatt 2018) viser boligformål med krav om detaljregulering før utbygging. Detaljreguleringsplan for Fjerdumskogen boligfelt (vedtak 2020, vedtak påklagd) viser veger og tomteinndeling med tilhørende funksjoner. Reguleringsplanen for Fjerdumskogen boligfelt erstatter del av områdeplanen på følgende måte (utsnitt):



VURDERING:

Kommunedirektøren vurderer at det er liten grunn til å justere veg og tomter i overkant av planområdet jf. vedtak ved behandling av klage på planvedtaket fra Engeland, og foreslår at den øvre delen av planen endres for endelig avgjørelse i klagesaken.

Siden kostnadene med utbygging av tomtene i planområdet er så vidt høye, vurderes det som lite problematisk å endre planen på en slik måte at vegen (delvis på Engeland sin teig) og de fire tomtene i tilknytning til denne fjernes. Det er beklageligvis stor sannsynlighet for at denne delen av planområdet ikke kommer til å bli utbygd innen overskuelig tid, gitt utbyggingskostnadene for infrastruktur for utbygging i dette området.

Alternativ 1

Kommunedirektøren legger fram et alternativ der planavgrensningen justeres inn som vist på vedlagt kart (se vedlegg 2).

Konsekvenser av vedtak – alternativ 1

Virkingen av et slik vedtak er at antall tomter reduseres med fire, og det blir ikke regulert en adkomstveg til utvidelsen av boligområdet (avsatt som B07 i kommuneplanens arealdel). Området som tas ut ved vedtak av planen vil være regulert til bolig i Områdeplan for Segalstad bru, med krav om detaljregulering hvis tiltak i området skal reguleres. Vegsystemet og areal regulert til boligformål i områdeplanen er mer omfattende enn regulert løsning i Fjerdumskogen boligfelt. Det vurderes at klagen fra Arne og Jon Sivert Engeland vil være hensyntatt, men planmessig gir områdeplanen en åpning for at områdene detaljreguleres og tas i bruk til utbygging i framtida. Landbruksinteressene kan sikres ved at «restarealet» av områdeplanen og evt. B07 avsettes til LNF-formål ved neste rullering av kommuneplanens arealdel.

Alternativ 2

Samme virkning som alternativ 1, men planavgrensningen (slik den er hørt) beholdes, og arealene mellom planavgrensning vist i kartvedlegget og høringsforslagets planavgrensning reguleres til landbruksformål.

Konsekvenser av vedtak – alternativ 2

Virkingen av et slik vedtak er at antall tomter reduseres med fire, og det blir ikke regulert en adkomst til øvre del av utvidelsen av boligområdet (avsatt som B07 i kommuneplanens arealdel). Vegen og tomtene reguleres til landbruksformål i reguleringsplanen. Landbruksformålet går dermed foran boligformålet regulert i områdeplan for Segalstad bru ut fra prinsippet om at sist vedtatte plan går foran eldre planer. Med denne løsningen vurderes klagen fra Arne og Jon Sivert Engeland som fullt ut ivaretatt. Hvis det i framtiden skal reguleres boliger og veg her (herunder adkomst til området B07), må dette tas som reguleringsplan som er i strid med gjeldende plan eller arealbruken i området vurderes på nytt gjennom revisjon av kommuneplanens arealdel. Ved dette alternativet vil det være større grunn til å vurdere å ta ut B07 fra kommuneplanens arealdel ved neste rullering av kommuneplanens arealdel.

Kommunedirektøren går inn for dette alternativet (alternativ 2) i sitt forslag til innstilling.

Høring/medvirkning

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i tråd med pbl § 12-10. Det vurderes at ny høring/nytt ettersyn av denne endringen ikke er nødvendig. Endringen som vedtas er enten at planavgrensningen trekkes inn i forhold til planforslaget som har ligget til offentlig ettersyn (alternativ 1), eller at planavgrensningen for planen beholdes og boligtomter og veg reguleres til landbruksformål (alternativ 2). Anledningen til å fatte endelig vedtak av reguleringsplaner ligger til kommunestyret som planmyndighet. Endringen er en konsekvens av planutvalgets vedtak om innstilling til kommunestyret ved behandling av klagesak, samt kommunestyrets vedtak i forbindelse med kostnadsestimater for utbygging av infrastruktur i dette boligområdet. Vedtak av reguleringsplaner er et enkeltvedtak som kan påklages av berørte parter jf. reglene i forvaltningsloven.

Kommunedirektøren foreslår at det gjøres følgende

innstilling/vedtak:

1. I medhold av pbl § 12-12 vedtas detaljreguleringsplan for Fjerdumskogen boligfelt jf. vedlagte kart 2 for alternativ 2, datert 07.03.2022.
2. Vedtaket medfører endelig avklaring av klage fra Arne og Jon Sivert Engeland jf. vedtak av planutvalget i sak 20/21 den 07.05.2021 der klagen ble tatt til følge.
3. Planbeskrivelsen og bestemmelser oppdateres av snarest mulig i henhold til vedtaket, så det oppnås samsvar mellom vedtatt plankart og øvrige plandokumenter.

Planutvalget behandlet saken, saksnr. 12/22 den 18.03.2022.

Behandling:

Eystein Fære Forseth (Sp) fremmet følgende endrings/-tilleggsforslag:

1. I medhold av pbl § 12-12 vedtas detaljreguleringsplan for Fjerdumskogen boligfelt jf. vedlagte kart 1 for alternativ 1, datert 07.02.2022.
2. Vedtaket medfører at klage fra Arne og Jon Sivert Engeland jf. vedtak av planutvalget i sak 20/21 den 07.05.2021 tas delvis til følge.
3. Planbeskrivelsen og bestemmelser oppdateres av snarest mulig i henhold til vedtaket, så det oppnås samsvar mellom vedtatt plankart og øvrige plandokumenter.

Forslaget fra representantene Fære Forseth tiltrådt med 5 mot 1 stemmer.

Innstilling:

1. I medhold av pbl § 12-12 vedtas detaljreguleringsplan for Fjerdumskogen boligfelt jf. vedlagte kart 1 for alternativ 1, datert 07.02.2022.
2. Vedtaket medfører at klage fra Arne og Jon Sivert Engeland jf. vedtak av planutvalget i sak 20/21 den 07.05.2021 tas delvis til følge.
3. Planbeskrivelsen og bestemmelser oppdateres av snarest mulig i henhold til vedtaket, så det oppnås samsvar mellom vedtatt plankart og øvrige plandokumenter.