



## SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Hovedutvalg for arealbruk og drift	

**Saksbehandler: Kjell Vingen**

### **Reguleringsplan for Karlestrand vest B1 - mindre endring**

Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse Karlestrand vest B1
- 2 Plankart Karlestrand vest B1- endring
- 3 Bestemmelser Karlestrand vest B1- endring
- 4 Illustrasjonsplan
- 5 Arealoppsett
- 6 Situasjonsplan
- 7 Uttalelse fra Sør-Trøndelag fylkeskommune
- 8 Uttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
- 9 Uttalelse fra NVE
- 10 Uttalelse fra Turid og Hermod Undertun
- 11 Uttalelse fra Ann og Steinar Sundet

#### **Sakens bakgrunn og innhold:**

Voll arkitekter, fremmer på vegne av Inge Blomsø AS, privat forslag til endring av reguleringsplan 16270114, Karlestrand vest i Botngård. Endringsforslaget angår tomt B1 i gjeldende plan.

Endringen fremmes som mindre endring og er utløst av et ønske om endring av byggegrensen langs fylkesveien fra 50 meter til 30 meter fra senter veg for oppføring av inntil tre eneboliger.

Det er tidligere søkt om dispensasjon fra byggegrense langs fylkesvegen for oppføring av fem kjedete eneboliger, i tillegg til søknad om godkjenning av disposisjonsplan og rammetillatelse for fem kjedete eneboliger og en firemannsbolig. Dispensasjonssøknaden ble behandlet i hovedutvalg for arealbruk og drift i vedtak 14/53, den 23.06.2014. Slikt vedtak ble fattet:

*Hovedutvalg for arealbruk og drift godkjenner disposisjonsplan for B1 innenfor reguleringsplan for Karlestrand vest med unntak av de 5 kjedete eneboligene. Dette må evt. fremmes som en reguleringsendring.*

- *Hovedutvalget vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-1 omsøkt rammetillatelse for 4-mannsboligen.*
- *Hovedutvalget gir ikke dispensasjon fra byggegrense langs fylkesvei, og avslår søknad om rammetillatelse for de 5 kjedete eneboligene.*

Planoppstart ble annonsert i Fosna-Folket 01.07.2014 og på [www.vollark.no](http://www.vollark.no). Berørte naboer, sektormyndigheter og andre aktuelle høringsparter ble varslet om planoppstarten ved brev av 07.07.2014.

Statens vegvesen har ikke gitt uttalelse til varsel om oppstart av mindre reguleringsendring. Det er relevant å nevne at Statens vegvesen ga uttalelse til tidligere dispensasjonssøknaden i brev av 18.03.2014. De tilkjenner i brevet at de ikke har merknader til at det gis dispensasjon fra byggegrense langs fylkesvegen i reguleringsplanen til 30 meter fra senter veg.

I høringen og det offentlige ettersynet knyttet til planoppstarten, har det kommet inn fem merknader:

*Fylkesmannen i Sør-Trøndelag*

Ingen av fylkesmannens fagavdelinger har merknader til planendringen.

*Sør-Trøndelag fylkeskommune*

Planarbeidet synes ikke å komme i konflikt med allmenne friluftsjnteresser.

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner i området og at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt med slike. Fylkeskommunen minner om aktsomhetsplikten etter kulturminneloven § 8.

Fylkeskommunen minner om plan- og bygningsloven § 1-1 som sier at prinsippene om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak.

For øvrig har fylkeskommunen ingen merknader til planarbeidet.

*Forslagsstillers kommentar:*

Merknaden er tatt til etterretning og ivaretatt i reguleringsbestemmelsene.

*NVE*

NVE viser til at NGUs løsmassekart viser at området består av marine strandavsetninger og derfor innehar potensiale for funn av skredutsatte løsmasser som kvikkleire eller jordarter med sprøbruddmateriale. NVE anbefaler at det i forbindelse med ROS-analysen til planen gjennomføres en geoteknisk vurdering av fagkyndig personell for å avklare om det i eller i nærheten av planområdet kan finnes kvikkleireforekomster eller områder med dårlig berggrunn. Dersom vurderingen ikke indikerer kvikkleire eller jordarter med sprøbruddsegenskaper, anses planen klarert i forhold til slik skredfare. Påvises kvikkleire må det gjennomføres en faregradsevaluering/stabilitetsvurdering med påfølgende tredjepartskontroll.

*Forslagsstillers kommentar:*

Planforslaget er en mindre endring av gjeldende reguleringsplan fro Karlestrand vest. Det forutsettes at sikkerhet mot skred er tilstrekkelig utredet og ivaretatt i gjeldende reguleringsplan.

*Rådmannes vurdering:*

Endringsforslaget angår deler av gjeldende reguleringsplan for Karlestrand vest, vedtatt 18.12.2007. Det er i dag et annet fokus på kvikkleire og skredfare enn i 2007 og NVE har så sent som i 2014 utarbeidet ny «Kvikkleireveileder». Rådmannen har vært i tvil om hvordan uttalelsen fra NVE skal forstås. I telefonsamtale med saksbehandler hos NVE den 24.10.2014 bekreftes at uttalelsen er en anbefaling fra NVE og at det er opp til kommunen som

planmyndighet å vurdere skredfaren og eventuelt behov for videre utredning. NVE vil ikke komme med innsigelse til planen i vedrørende dette.

Rådmannens anser kjennskapet til området som tilstrekkelig og at det ikke er behov for ytterligere undersøkelser eller utredninger for reguleringsendringen. Vurdering av grunnforhold vil videre underlegges vurdering ved prosjekteringen for tiltak i området.

#### *Turid og Hermod Undertun*

Uttaler at de blir svært berørt av tiltaket. De motsetter seg, på det sterkeste, endring av planens byggegrense, dersom endringen medfører at det åpner for bebyggelse mellom deres eiendom og fylkesveg 721 i det omfang som tidligere omsøkt og avslått. Slik utbygging vil føre til at de mister all sjøutsikt. Det er åpnet for tett bebyggelse øst, vest og nord for eiendommen. Skulle det bli gitt tillatelse til bygging også sør for eiendommen, i det omfang som tidligere omsøkt, vil eiendommen bli totalt innbygd og miste de kvaliteter eiendommen har hatt.

Undertun viser videre til at tett konsentrasjon av rekkehus og firemannsboliger på små arealer vil stå i grell kontrast til de eksisterende eneboligene på romslige tomter. Videre uttrykkes sterk uenighet i rådmannens vurdering i saksutredning til vedtak 14/53 av 23.06.2014, der det sies følgende:

*Når det gjelder området med de 5 kjedede eneboligene er det tatt med et fellesareal i grunnlaget for beregning av tomteutnyttelsen. Dette arealet er rundt 200 m<sup>2</sup>. Selv om en legger til grunn at tomtearealet samlet for de 5 boligene er 1850 m<sup>2</sup> i stedet for 2073 m<sup>2</sup>, vil %-BYA ikke bli mer enn 36,4. Dersom en regner %-BYA for hver av de stipulerte tomtene, vil denne i alle fall for et par av disse (nr. 2 og 3 i situasjonsplanen) overstige 40 %.*

*Bebygd areal (BYA) beregnes normalt for enkelttomter med eiendomsgrenser. I dette tilfellet er det ikke etablert eiendomsgrenser, men det er definert et areal som naturlig tilligger disse 5 kjedede eneboligene. Med i dette arealet er et fellesareal. Rådmannen mener at %-BYA bør kunne regnes ut felles for de 5 kjedede eneboligene, og at den foreslåtte avgrensningen – med et fellesareal - er OK.*

Undertun viser til at bestemmelser om BYA, avstandskrav, byggegrense med mer er at det skal skapes luft og rom mellom bebyggelsen for å verne kvaliteter som blant annet gode boforhold, sol, luft og utsikt. I tillegg til utsiktstap nevnes følelse av innestenging samt støy og bråk som mange beboere på et lite område vil medføre, som kvalitetstap for eiendommen.

Undertun viser til at bebyggelse vil komme i strid med deres adkomstveg. Utbygger ønsker adkomstvegen lagt i sving for å gi plass til boliger på sør og østsiden av Undertuns eiendom. Svingete veg, i tillegg til stigningen, vil vanskeliggjøre adkomst på snødekt veg.

Det anbefales at det ikke gis anledning til å endre byggegrensen mot fylkesveg 721 og at det i fremtiden ikke gis tillatelse til så konsentrert bebyggelse mellom de eksisterende boligene.

#### *Forslagsstillers kommentar:*

Flytting av byggegrensen har ingen trafikkrelaterte ulemper og det viser til at Statens vegvesen ikke har merknader til flytting av byggegrensen. Det vises til annen bebyggelse i nærheten som ligger utenfor byggegrensen.

Gjeldende reguleringsplan regulerer ikke type bebyggelse. Der det tidligere var planlagt fem kjedete eneboliger, sør for gnr. 15, bnr. 79, er det nå planlagt tre eneboliger. Mellom disse er det planlagt åpninger som siktlinjer til fjorden. Sikt til fjorden blir også opprettholdt ved planlagte grønne arealer øst og vest for eneboligene.

Grad av utnytting er oppjustert i gjeldende kommuneplan og planlagt utbygging er i henhold til denne.

Forslagsstiller har justert adkomstveg til gnr. 15, bnr. 79 noe, av trafikksikkerhetsmessige grunner. Siktforhold er bedret og adkomst til feltet blir mindre bratt. Adkomst inn på eiendom gnr. 15, bnr. 79 endres ikke.

#### Rådmannens vurdering

Rådmannen innser at planlagt utbygging av området vil gi betydelige endringer for eiendommen gnr. 15, bnr. 79, og dens omgivelser. Området er i gjeldende reguleringsplan regulert til boligformål, så utbygging rundt eiendom gnr. 15, bnr. 79 må uansett påregnes.

Rådmannen er enig i Undertuns betraktninger omkring hensikten med bestemmelser om BYA. Når det gjelder bestemmelser om avstander og byggegrenser er dette i større grad knyttet opp mot brannkrav. Byggegrense langs fylkesvegen, er imidlertid en grense som er satt av hensyn til fylkesvegen og eventuelle fremtidige behov tilknyttet vege. Statens vegvesen har ingen innvendinger til endring av denne byggegrensen fra 50 meter til 30 meter fra senter veg.

Forslagsstiller har revidert tidligere planer, fremmet gjennom disposisjonsplan og dispensasjonssøknad, fra fem kjedete boliger til tre eneboliger mellom eiendommen gnr. 15, bnr. 79 og fylkesvegen. De planlagte eneboligene tar nødvendigvis utsikt til fjorden fra eiendommen gnr. 15, bnr. 79, men med reduksjon i antall eneboliger og mer luft mellom boligene ivaretas utsikten til fjorden i større grad.

Som forslagsstiller viser til er det tatt inn bestemmelser om utnyttingsgrad i gjeldende kommuneplan, vedtatt i kommunestyret den 29.04.2013. Bestemmelsene om utnytting gjelder også der lavere grad av utnytting er vedtatt i eldre reguleringsplaner. Forslagsstiller oversikt over utnyttingsgrad for de ulike boligtypene viser at utbyggingen er planlagt i henhold til kommuneplanens bestemmelser.

I gjeldende reguleringsplan for Karlestrand vest er det for område B1 ikke angitt tomtegrenser eller bebyggelse, men satt krav om at dette avklares gjennom kommunens godkjenning av disposisjonsplan. Med unntak av de fem kjedete eneboligene ble fremlagt disposisjonsplan for B1 godkjent i vedtak i sak 14/53 i hovedutvalg for arealbruk og drift den 23.06.2014.

Når det gjelder adkomst til eiendommen gnr. 15, bnr. 79 viser rådmannen til forslagsstiller kommentar til dette.

#### *Ann og Steinar Sundet*

Sundet viser til at medlemmene i hovedutvalg for arealbruk og drift ved befaring den 23.06.2014 uttrykte meget stor forståelse for synspunkter med hensyn til tetthet, plassering og høyde på bygninger.

Eiendommen blir sterkt berørt dersom fremlagt forslag blir realisert. All utsikt i retning Botngård forsvinner, eiendommen blir innebygd og markedsverdien reduseres og livskvaliteten forringes.

Sundet er sterkt uenig i rådmannens vurdering når det gjelder utbygging av de fem kjedete eneboligene med tanke på %-BYA, eiendomsgrenser og fellesareal. De viser til at hensikten med bestemmelser om BYA, byggegrenser med mer er at det skal bidra til gode boforhold og trivsel for beboerne.

Sundet uttrykker overraskelse over at utbygger varsler oppstart av regulering med tilsynelatende samme innhold som søknad behandlet og avslått av hovedutvalget i møte den 23.06.2014.

Det vises til at området er et særdeles lite produktivt jordbruksområde og at det derfor finnes få argumenter for å etablere slik bo-tetthet. Sundet tror at dette vil svekke den image om attraktive boforhold som Bjugn kommune forsøker å bygge opp.

Sundet fastholder en sterk oppfatning av at byggegrense mot fylkesveg 721 må fastholdes på 50 meter og at det ikke gis tillatelse til bygging av de fem kjedete eneboligene.

#### Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller gjentar en del av kommentarene gitt til uttalelsen fra Turid og Hermod Undertun.

Ut over dette kommenteres at utbygging kun skjer på østsiden av eiendommen gnr. 15, bnr. 14 og at utsikt til fjorden mot sør og vest ikke berøres.

#### Rådmannens vurdering

I likhet med for eiendommen gnr. 15, bnr. 79, innser rådmannen at planlagt utbygging av området vil gi betydelige endringer for eiendommen gnr. 15, bnr. 14 og dens omgivelser. Rådmannens vurdering av merknader fra Turid og Hermod Undertun er relevante også for merknadene fra Ann og Steinar Sundet. De gjentas ikke her.

Rådmannen er usikker på om utbygging av området som planlagt ensidig vil påvirke markedsverdien på etablerte eiendommer negativt, da dette trolig vil avhenge av målgruppen. Temaet ligger ikke innenfor rådmannens kompetansefelt og kommenteres ikke ytterligere.

Hvordan planendringen vil påvirke livskvaliteten for den enkelte er vanskelig for rådmannen å vurdere. Her er det vel den som har skoen på som best kjenner hvor den trykker. Utbyggingsperioden vil naturlig nok medføre aktivitet som kan virke negativt inn på livskvaliteten for naboer, noe som for så vidt vil være gjeldende for ethvert utbyggingsområde.

Rådmannen deler ikke Sundets oppfatning av at utnyttingsgrad i områder som ikke er å betrakte som produktive jordbruksarealer ikke har betydning for presset på jordbruksarealer for øvrig. Lavere utnytting av boligområder, enten det berører dyrket mark eller ikke, vil på sikt øke presset på dyrket mark ved behov for og utlegging av fremtidige boligområder. I kommuneplanprosessen, som ble avsluttet med vedtatt kommuneplan den 29.04.2013, ga fylkesmannen tydelig instruksjon om at det ved senere revideringer av kommuneplanen ikke vil bli gitt godkjenning for nye boligområder før potensialet for fortetting av eksisterende boligområder er utredet. Argumentasjonen for dette er blant annet å finne i jordvernet.

#### **Vurdering:**

For vurdering av den enkelte merknad som har kommet inn i forbindelse med varsel om oppstart av mindre reguleringsendring vises til rådmannens vurdering under den enkelte merknad ovenfor.

Vi opplever et større press på utbyggingsområder for boliger i Bjugn i dag enn vi gjorde bare for få år siden. Med forventet tilflytting til kommunen de nærmeste årene, er det grunn til å være mer gjerrig på areal enn vi har hatt grunn til tidligere. Det er bakgrunnen for at det i gjeldende kommuneplan er tatt inn bestemmelser om høyere utnyttingsgrad enn hva tilfellet

har vært i en del eldre reguleringsplaner. Fortetting av eksisterende boligområder er et aktualisert tema i samme tankerekke.

Når det er sagt, er rådmannen fullstendig klar over at spørsmål om fortetting eller høyere utnyttingsgrad ikke bare er et enkelt tema å ta tak i. Argumenter og avveininger må nøye veies opp mot hverandre.

Endringsforslaget vil føre til endrede utsiktsforhold for de etablerte eiendommene gnr. 15, bnr. 14 og gnr. 15, bnr. 91. Eiendommen gnr. 15, bnr. 14 mister utsikt i retning Botngård, men vil beholde det som rådmannen oppfatter som eiendommens hovedutsikt mot sør og vest. Eiendommen gnr. 15, bnr. 91 blir etter rådmannens oppfatning berørt i større grad hva utsikt angår. Imidlertid er de endringene som er gjort fra forslagsstillers side med reduksjon fra fem kjedete eneboliger i tidligere dispensasjonssøknad til tre eneboliger i planforslaget, tilpasninger som imøtekommer utsiktsforholdene fra nevnte eiendom.

Rådmannens vurdering er at, under forutsetning av at det på arealet mellom eiendommen gnr. 15, bnr. 91 og fylkesvegen oppføres maksimalt tre eneboliger som ikke er kjedet, et godt stykke på veg imøtekommer de påpekte ulempene for naboeiendommene når det gjelder utsikt. Ved at det planlegges felles lekeareal på arealet nærmest eiendommen gnr. 15, bnr. 14 blir ikke bebyggelsen så tett og utsikten østover fra eiendommen gnr. 15, bnr. 14 ivaretas i noen grad.

Rådmannen er av den oppfatning at endringsforslaget som har vært på høring og lagt ut til offentlig ettersyn ikke godt nok tar inn i de juridisk bindende dokumentene at arealet mellom eiendommen gnr. 15, bnr. 91 og fylkesvegen kun skal bebygges med tre eneboliger. Forslagsstiller foreslår etter dette ny setning tatt inn i bestemmelsenes § 4.1.3:

*Området mellom o\_V og eiendommen 15/79 kan bebygges med inntil 3 frittliggende eneboliger.*

### **Oppsummering:**

Utbygger og de samfunnsmessige fordelene ved endringsforslaget, veid opp mot ulempene for de etablerte naboeiendommene, gjør at rådmannen tilrår at mindre endring av reguleringsplan for Karlestrand vest vedtas.

### **Hovedutvalgslederens innstilling:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 og gjeldende delegasjonsreglement for Bjugn kommune gjør hovedutvalg for arealbruk og drift følgende vedtak:

Det gjøres mindre endring av reguleringsplan for Karlestrand vest, planId 16270114. Det vises til forslag til reguleringsendring fra Voll arkitekter på vegne av forslagsstiller Inge Blomsø AS, mottatt 29.08.2014, med følgende endringer:

- I reguleringsbestemmelsene § 4.1.3 tilføyes følgende setning:  
*Området mellom o\_V og eiendommen 15/79 kan bebygges med inntil tre frittliggende eneboliger.*
- Reguleringsbestemmelser og plankart vedlagt saken integreres med henholdsvis reguleringsbestemmelser og plankart for gjeldende reguleringsplan, som mindre endringer.