



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskapet	40/19	23.05.2019

**Reguleringsplan for Børsetlauvet - endring
Sluttbehandling av planforslag etter høringsrunde**

Kommunedirektørens innstilling

Formannskapet vedtar endring av reguleringsplan med bestemmelser for Børsetlauvet, planid. 20061010, datert 03.04.2019.

1) Det gjøres følgende endringer i plankartet:

- Tomteareal i Lauvvegen i felt B.9 endres fra 7 til maksimum 6 tomter for å oppnå en akseptabel stigning opp til den enkelte tomt og for å gi plass til et felles adkomstareal for 2 av tomtene.
- Friområde F.2 innsnevres til 4 meter bredde. Resterende kan selges som tillegg til tilgrensende boligtomter, til gjeldende priser for boligfeltet.
- Friområde F.3 arronderes slik at tilgrensende boligtomter får mulighet til å utvide ved å kjøpe til sammen ca. 500 m² til gjeldende priser for boligfeltet.
- Faresoner rasfare H310_2 tegnes innpå plankartet.

2) Det gjøres følgende endringer i bestemmelsene (nye punkt i tillegg):

Bebyggelse og anlegg / Boligbebyggelse, signaturen B, alle nr.

- a) Valg av bygningstype og bygningenes utforming skal tilpasses terrenget.
- g) Frittliggende carport/garasje/bod skal ha samme arkitektoniske utforming og materialbruk som bolighuset.
- h) Det skal være minimum 2 biloppstillingsplasser per boenhet.

Bebyggelse og anlegg / Boligbebyggelse, signaturen B9, tomter i Lauvvegen

- a) Grunnet krevende terreng er antall tomter, regulerte tomtegrenser mellom ubebygde tomter og bebyggelsens plassering på den enkelte tomt kun retningsgivende. Den enkelte tomtegrense og bebyggelsens plassering fastsettes av kommunen i forbindelse med oppmålingsforretning og byggesak.
- b) Sammen med byggesøknad skal det følge detaljert situasjonsplan og terrengprofiler som viser eksisterende og nye kotehøgder, stigningsforhold,

uteoppholdsplasser, bygg, parkering og eventuelle forstøtningsmurer. Plassering av garasje skal være vist på planen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. Planlagt fylling og skjæring skal komme klart fram av profilene. Profilene skal dekke hele tomten samt 5 meter inn på naboeiendommer.

Hensynssone/faresone ras- og skredfare H310_2

- a) Det er ikke tillatt med tiltak uten skredfaglig vurdering og dokumentasjon av sikkerhet i henhold til krav i byggt teknisk forskrift.
- 3) Planvedtaket overstyrer tidligere planvedtak for reguleringsplan for Børsetlauvet.
- 4) Vedtaket er fattet i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd (vedtak etter en enklere prosess) og delegeringsreglementet for Sunndal kommune.

Behandling i Formannskapet - 23.05.2019

Plankonsulent Marit Ingrid Erstad orienterte innledningsvis.

Representanten Lusie Gjersvoll fremmet følgende oversendelsesforslag fra Arbeiderpartiet:

«Oversendelsesforslag:

Formannskapet ber administrasjonen om å komme tilbake med sak om utvidet tomtestørrelse i Åfarhjellen boligfelt, og nødvendige tilpasninger i reguleringsbestemmelsene.»

VOTERING:

Det ble først votert over innstillingen, som ble enstemmig vedtatt.

Deretter ble det votert over oversendelsesforslaget, som ble enstemmig vedtatt.

Formannskapet har etter dette fattet slikt vedtak:

Vedtak:

Formannskapet vedtar endring av reguleringsplan med bestemmelser for Børsetlauvet, planid. 20061010, datert 03.04.2019.

3) Det gjøres følgende endringer i plankartet:

- Tomteareal i Lauvvegen i felt B.9 endres fra 7 til maksimum 6 tomter for å oppnå en akseptabel stigning opp til den enkelte tomt og for å gi plass til et felles adkomstareal for 2 av tomtene.
- Friområde F.2 innsnevres til 4 meter bredde. Resterende kan selges som tillegg til tilgrensende boligtomter, til gjeldende priser for boligfeltet.
- Friområde F.3 arronderes slik at tilgrensende boligtomter får mulighet til å utvide ved å kjøpe til sammen ca. 500 m² til gjeldende priser for boligfeltet.
- Faresoner rasfare H310_2 tegnes inn på plankartet.

4) Det gjøres følgende endringer i bestemmelsene (nye punkt i tillegg):

Bebyggelse og anlegg / Boligbebyggelse, signaturen B, alle nr.

- b) Valg av bygningstype og bygningenes utforming skal tilpasses terrenget.
- i) Frittliggende carport/garasje/bod skal ha samme arkitektoniske utforming og materialbruk som bolighuset.
- j) Det skal være minimum 2 biloppstillingsplasser per boenhet.

Bebyggelse og anlegg / Boligbebyggelse, signaturen B9, tomter i Lauvvegen

- a) Grunnet krevende terreng er antall tomter, regulerte tomtegrenser mellom ubebygde tomter og bebyggelsens plassering på den enkelte tomt kun retningsgivende. Den enkelte tomtegrense og bebyggelsens plassering fastsettes av kommunen i forbindelse med oppmålingsforretning og byggesak.
- b) Sammen med byggesøknad skal det følge detaljert situasjonsplan og terrengprofiler som viser eksisterende og nye kotehøgder, stigningsforhold, uteoppholdsplasser, bygg, parkering og eventuelle forstøtningsmurer. Plassering av garasje skal være vist på planen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. Planlagt fylling og skjæring skal komme klart fram av profilene. Profilene skal dekke hele tomten samt 5 meter inn på naboeiendommer.

Hensynssone/faresone ras- og skredfare H310_2

- b) Det er ikke tillatt [med tiltak uten skredfaglig vurdering og dokumentasjon av sikkerhet i henhold til krav i byggteknisk forskrift.](#)

5) Planvedtaket overstyrer tidligere planvedtak for reguleringsplan for Børsetlauvet.

6) Vedtaket er fattet i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd (vedtak etter en enklere prosess) og delegeringsreglementet for Sunndal kommune.

OVERSENDELSESFORSLAG:

Formannskapet ber administrasjonen om å komme tilbake med sak om utvidet tomtestørrelse i Åfarhjellen boligfelt, og nødvendige tilpasninger i reguleringsbestemmelsene.

Vedlegg

- 1 Oppdatert plankart datert 03.04.2019 til sluttbehandling
- 2 Oppdaterte bestemmelser datert 03.04.2019 til sluttbehandling
- 3 Skisse med eksempel på plassering av bygninger i Lauvvegen
- 4 Reguleringsplan for Børsetlauvet – endring
Høring av forslag til endring av plankart
- 5 Status planid 20061010 etter endring vedtatt 01.03.2016
- 6 Gjeldende bestemmelser planid 20061010 etter endring vedtatt 01.03.2016
- 7 Uttalelse til forslag til reguleringsendring for Børsetlauvet - Møre og Romsdal fylkeskommune
- 8 Uttalelse til forslag til reguleringsendring for Børsetlauvet - Statens vegvesen
- 9 Uttalelse til endring reguleringsplan for Børsetlauvet - Fylkesmannen i Møre og Romsdal
- 10 Uttalelse til reguleringsplan for Børsetlauvet - Mette Virum
- 11 Uttalelse til endring i reguleringsplan for Børsetlauvet - Alf Børset 25.02.2019 (*ettersendt til formannskapsmøte 25.03.2019*)
- 12 Uttalelse til endring i reguleringsplan for Børsetlauvet - Alf Børset

Saksopplysninger

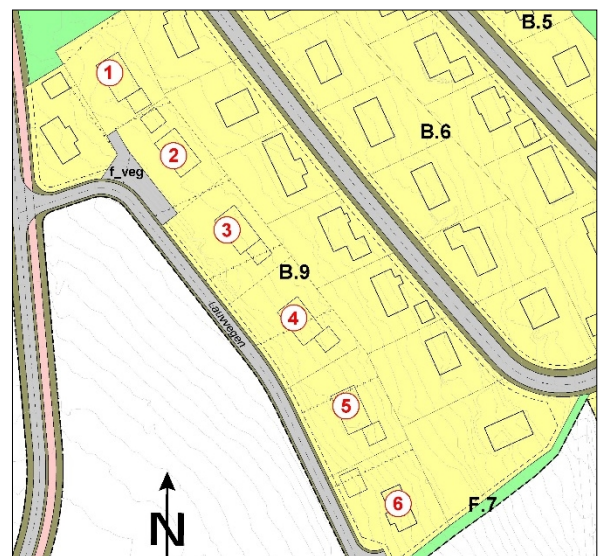
Bakgrunn for endringene

Første reguleringsplan for boligfeltet Børsetlauvet på Ålvundeidet ble vedtatt i 1975.

Planen ble erstattet av en ny plan i 2006 i forbindelse med en utvidelse med den nye adkomstvegen Lauvvegen med 7 nye boligtomter sydvest i boligfeltet. Grunnerverv for utvidelsen ble gjennomført i 2008, mens oppmåling og fradeling av de 7 tomtene ble gjennomført i 2011. Opparbeidelse av Lauvvegen med oppfylling, stikkledninger og asfaltering ble også gjennomført. Montering av gatelys langs Lauvvegen skulle utføres i 2018, men ble utsatt i påvente av behandling av sak om endring av tomtengrenser.



Reguleringsplan fra 2006 med 7 tomter i Lauvvegen



Forslag til endring av tomtene i Lauvvegen (6 tomter)

Gjeldende reguleringsplan etter planendring i 2016

I 2016 ble det vedtatt en endring av reguleringsplan for Børsetlauvet, med noen mindre justeringer av gangveg F.7 slik at det samsvarer med eiendomsgrensen. Videre ble planbestemmelsene oppdatert for tillatte takformer, maks. takvinkel, gesimshøgde og mønehøgde.

Det ble også godkjent en grensejustering for friområde F.4 (nordvest i feltet) slik at et mindre areal kunne selges som tilleggsareal til tilstøtende boligtomt.

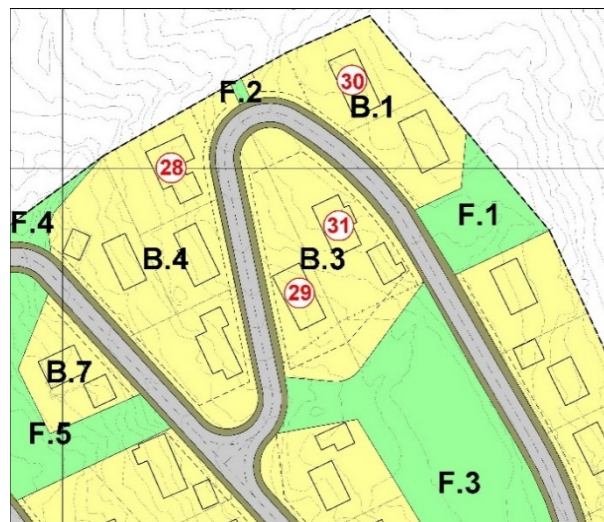
Innspill om at tilstøtende tomter til F.2 nord i feltet kunne utvides ble vedtatt uten at det ble gjennomført, da det i etterkant av politisk vedtak i 2016 kom inn private innvendinger grunnet at dette forslaget ikke var med i høringsforslaget. Tilsvarende gjelder for en mindre justering av tomtengrensen for Børsetlauvet 29 som også kom inn i etterkant av høringsperioden. Det ble den gangen valgt å ikke sende planen ut på ny høring, men begge disse endringsforslagene er nå tatt med på nytt i denne høringsrunden nå som planen allikevel må endres.

Høring av endringene

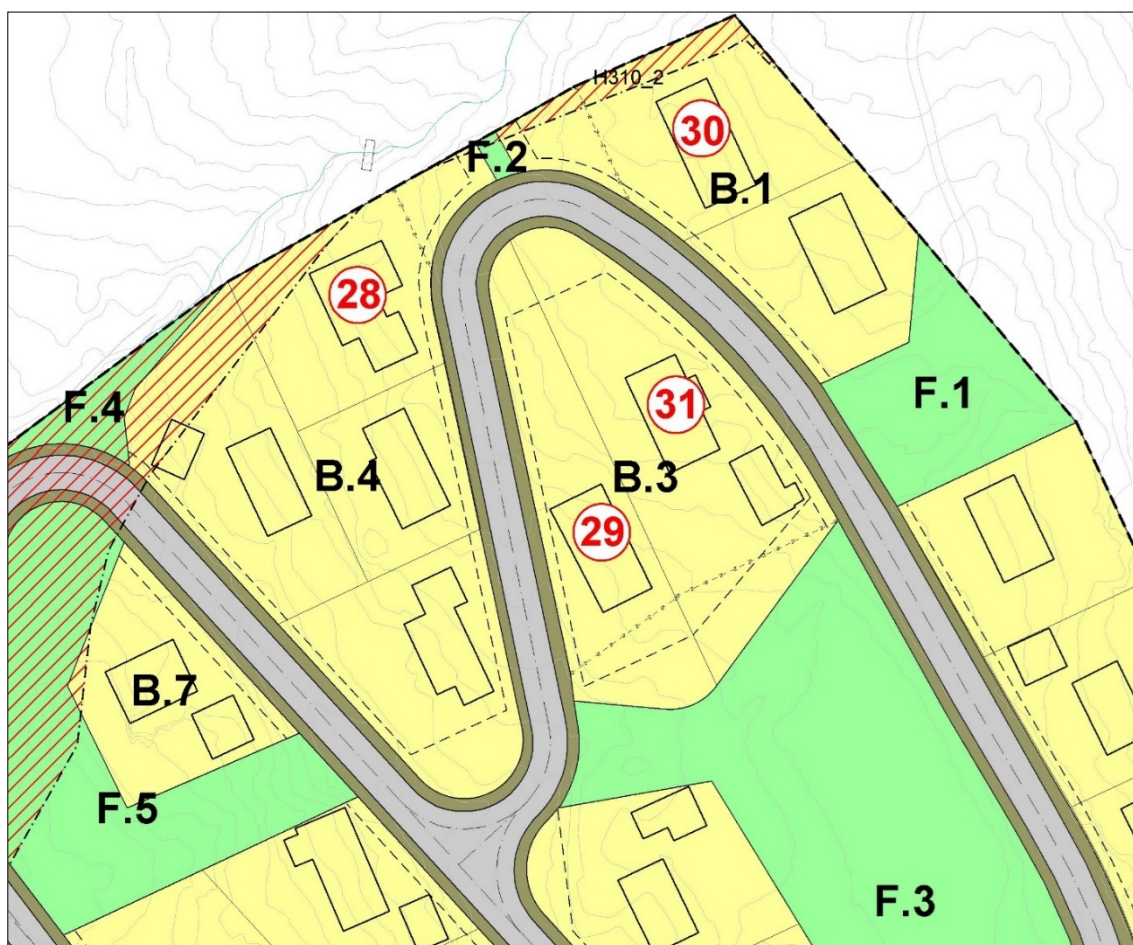
Høringsforslaget til de nye endringene av reguleringsplan for Børsetlauvet var sendt til berørte/ naboer og offentlig høringsinstanser 25.02.2019 med høringsfrist 01.04.2019. Her var friområde F.2 snevret inn til en bredde av 4 meter og resten av dette friarealet var vist som boligområde (tillegg til nabotomter).



Gjeldende reguleringsplan for Børsetlauvet 28-31 og F.2 og F.3



Forslag i høringsbrevet for Børsetlauvet 28-31 og F.2 og F.3



Forslag til endring for Børsetlauvet 28-31 og F.2 og F.3 til behandling i formannskapet

Sammendrag av innkomne merknader, med kommunens kommentarer

Statens vegvesen 05.03.2019	Ingen vesentlige merknader til endringen.
Møre og Romsdal fylkeskommune 28.02.2019	Ingen merknader til foreslåtte endringer eller til at disse vurderes som mindre endring jf. PBL § 12-14.
Fylkesmannen i Møre og Romsdal 19.03.2019	Ingen merknader til reduksjon av antall tomter i Lauvvegen. Kom med uttalelse om å utvide tilstøtende tomter til friområde F2 og F3 også i 2017: I utgangspunktet skal en ved omregulering av friareal søke å finne erstatningsareal. I dette tilfelle dreier det seg om restareal som ikke er/eller vil bli nytta til friområde. Det er fra før opparbeidet et større areal med både ballbane, leikeapparat og benker i området. Fylkesmannen har derfor ingen vesentlige merknader. Om samfunnstryggleik gjøres oppmerksom på at deler av utbygd område er utsatt for skredfare. Det er utført faresonekartlegging for området. Ifølge plan- og bygningslova (pbl.) § 4-3 og § 12-6 skal område med fare vises som omsynssone i plankartet og tilhørende bestemmelse skal sikre tilstrekkelig tryggleik, jf. byggt teknisk forskrift (TEK) § 7-3. Kommentarer: <i>Områder med hensynssone/ras- og skredfare H310_2 er tegnet inn i plankartet og tilhørende bestemmelse er tatt med; det er ikke tillatt med tiltak for eneboliger uten skredfaglig vurdering og dokumentasjon av sikkerhet i henhold til kravene i byggt teknisk forskrift (TEK) § 7-3.</i>
Mette Johanne Virum 26.03.2019	Er klart imot at naboer til friområde F.2 skal få kjøpe areal fra friområdet til utvidelse av byggeområde på sine tomter og begrunner dette. Mener at friområde F.2 bør bestå som i dag. Kommentarer: <i>Høringsforslaget beskrev en innsnevring av friområde F.2 til 4 meter bredde for å opprettholde muligheten til fortsatt å kunne komme seg ut av boligfeltet også her, noe som kanskje kan være aktuelt på ski om vinteren. Planforslaget som nå legges fram til politisk behandling viser at sammen med 4 meter byggegrense på hver side utgjør dette en minsteavstand på 12 meter mellom eventuelle nye bygninger i Børsetlauvet 28 og 30.</i>

Alf Børset 30.03.2019 og 07.04.2019	Ønsker at friområde F.2 skal bestå som det er, da det er helt avgjørende for utsikten fra Børsetlauvet 31 til Børsetgrenda og skitrekket. Ønsker ikke å kjøpe tillegg fra F.3 til Børsetlauvet 31, men Børsetlauvet 29 kan gjerne kjøpe det. Alternativt kan området brukes til parkeringsplass for bobiler. Foreslår område til parkeringsplass for bobiler, endret trasé for Lauvvegen og boligtomter på friområde F.6 Kommentarer: <i>Høringsforslaget beskrev en innsnevring av friområde F.2 til 4 meter bredde for å opprettholde muligheten til fortsatt å kunne komme seg ut av boligfeltet også her, noe som kanskje kan være aktuelt på ski om vinteren. Planforslaget som nå legges fram til politisk behandling viser at sammen med 4 meter byggegrense på hver side utgjør dette en minsteavstand på 12 meter mellom eventuelle nye bygninger i Børsetlauvet 28 og 30.</i> <i>Problematikk rundt trær og utsikt var også tatt opp av Alf Børset for 15 år siden. Disse henvendelsene ble den gang besvart både fra kommunalteknisk tjeneste og fra plan-, miljø- og næringstjenesten. I reguleringsaken i 2006 foreslo Alf Børset bl.a. at det i reguleringsbestemmelsene skulle inngå at trær på tomtene ikke skulle overstige husmønets høyde. Dette ble i reguleringsaken kommentert med at tomters høyde på trær er forhold som reguleres av naboloven og ikke av plan- og bygningsloven, og slik er det fremdeles.</i> <i>Når det gjelder eventuelt salg av tilleggsareal til boligtomter, gir foreliggende forslag til reguleringsplan hjemmel for at dette kan være en mulighet, men nabo har ingen plikt til å kjøpe og kommunen har heller ingen plikt til å selge. Et eventuelt salg må skje på vanlig måte med inngåelse av kjøpekontrakt mv.</i> <i>De nye forslagene fra Alf Børset som ikke har vært med i høringen, som parkeringsplass for bobiler, endret trasé for Lauvvegen, boligtomter på friområde F.6 samt forslag utenfor plangrensen, er i strid med beskrevet forslag til endring av plankart i høringsbrevet, og de kan ikke inngå i denne saksbehandlingen etter en enklere prosess (PBL § 12-14 andre ledd).</i>
--	---

Vurdering

Lauvvegen

12 år etter utvidelsen av Børsetlauvet boligfelt, med 7 nye tomter i Lauvvegen, er det allikevel kun tomte lengst mot syd i Lauvvegen som er solgt. Selv om flere har vist sin interesse, har de trukket seg enten før eller etter salg (tilbakekjøp), med begrunnelser som at de *"ikke vil bruke halve tomte til å grave innkjørsel/adkomst til huset"*. Dette er en reell problemstilling, og det er nødvendig å endre reguleringsplan for Børsetlauvet, planid 20061010, sist endret 01.03.2016.

En eventuell heving av Lauvvegen, med riving av asfalt, fylling inkl. grusing og klargjøring for ny asfalt, heving av kummer, fylling og arrondering grøft/drens, mulig flytting av stikkledninger og kabelskap m.v. samt ny asfaltering ville blitt svært kostbart for kommunen og vurderes ikke som et realistisk alternativ.

Reguleringsendringen går ut på at det skal oppnås en akseptabel stigning opp fra Lauvvegen til den enkelte tomt ved at tomtene gjøres bredere, på bekostning av at antall tomter langs Lauvvegen reduseres fra 7 til maks. 6 tomter, og at to av disse tomtene kan ha en felles adkomstveg. Hvis 6 tomter blir tomtestørrelsene mellom 1 000 og 1 250 m². Hvis dette ikke viser seg tilstrekkelig, kan antall tomter reduseres ytterligere. I bestemmelsene angis derfor regulerte tomtegrenser mellom ubebygde tomter i Lauvvegen og bebyggelsens plassering på den enkelte tomt som kun retningsgivende juridiske linjer og at disse kan fastsettes endelig av kommunen. Nabovarsel ivaretas i forbindelse med oppmålingsforretning (fradelingssak) og byggesak.

Tomteprisen i Børsetlauvet boligfelt er i K.sak 107/18 fastsatt til 50 kr per m² fram til 31.12.2020, og færre tomter gir seg neppe utslag i tapte inntekter for kommunen.

Ras- og skredfare

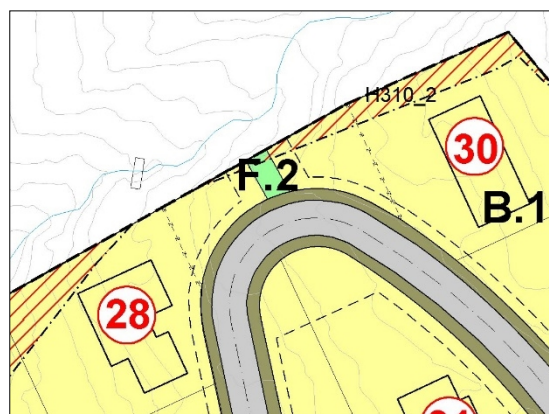
I 2015 foretok NVE kartlegging av ras- og skredfare for tettbygde områder i Sunndal kommune. Faresoner er lagt inn i arealdelen i kommuneplan for Sunndal 2018-2030 som hensynssoner i henhold til fareklassene i byggteknisk forskrift.

Fylkesmannen viser i sin uttalelse til at områder med fare skal vises som hensynssone i plankartet og at tilhørende bestemmelser skal ivareta sikkerhet.

Hensynssone (PBL § 12-6) med faresone ras- og skredfare H310_2 er nå vist med rød skravur på plankartet. Gjelder en del av boligområdene B.1, B.4, B.7 og B.8 samt en del av friområdene F.2, F.4, F.5 og F.6 og en del av vegen nordvest i boligfeltet.

Det er tatt inn i planbestemmelsene at det innenfor hensynssone/ras- og skredfare H310_2 ikke er tillatt med nye tiltak uten skredfaglig dokumentasjon av sikkerhet i henhold til kravene i byggteknisk forskrift.

Friområde F.2



I dette området nordøst i boligfeltet er det tilstrekkelig med opparbeidede offentlige friareal (F.1 og F.3). Det har dermed ikke vært aktuelt å opparbeide F.2 som friareal, og dette arealet er et typisk "til-overs-areal" i kommunens eie som var vanlig i flere reguleringsplaner fra 1970-årene og utover. Men småareal som dette gror oftest til med busker og kratt dersom naboer ikke viser interesse for vedlikehold, da kommunen ikke har mulighet for å prioritere vedlikehold.

Det er verken ulovlig eller uvanlig at kommunen tillater midlertidig privat bruk av denne type arealer som kommunen eier, nettopp for å unngå at området skal se vanstelt ut. Dette kan være avtalt i muntlige og uformelle administrative avtaler som ikke krever verken nabovarsel eller politisk behandling og som kan opphøre når som helst når en av partene skulle ønske det. Eller det kan være inngått mer formelle avtaler om vedlikehold.

I reguleringssaken i 2016 var F.2 foreslått omregulert til boligareal. Fylkesmannen vurderte da som nå at arealet er et restareal som ikke er/vil bli nytt til friområde. Det har underveis i planarbeidet også vært vurdert å øke bredden på friarealet til 6 meter, men etter befaring er det valgt å beholde 4 meter bredde som beskrevet i høringsbrevet. Dette er tilstrekkelig bredde til at det er mulig med en eventuell framtidig adkomstmulighet ut fra boligfeltet her uten at det betinger grunnnerv.

Kommunedirektøren vurderer det som en god løsning for alle parter at F.2 innsnevres til en korridor i en bredde på 4 meter. Sammen med byggegrenser gir dette en avstand mellom eventuelle bygninger på 12 meter. De to tomtene Børsetlauvet 28 og Børsetlauvet 30 kan utvides med til sammen ca. 350 m², og det kan også være en mulighet for at de midlertidig kan få bruke resten av arealet om både de og kommunen ønsker det, selv om kommunen formelt er eier.

Friområde F.3 / Børsetlauvet 29 og 31

Børsetlauvet 29 er en spesielt smal tomt, og eiere av denne slår og vedlikeholder også i dag området de ønsker å kjøpe. Friområdet F.3 bruker ikke området nord for stien, og plankartet gir rom for at tilgrensende tomter får mulighet til å kjøpe areal dersom det er ønske om det.

Plankartet er endret ved at friområde F.3 er arrondert slik at Børsetlauvet 29 og 31 får mulighet til å utvide sine boligtomter med til sammen ca. 500 m².



Endringer i bestemmelsene (tilleggspunkt)

Det vises til enhver tid gjeldende byggteknisk forskrift. For å gjøre planleggingen så god som mulig i forkant av byggesøknader er det en fordel å presisere noen nye tilleggspunkt i reguleringsbestemmelsene:

1.0 Bebyggelse og anlegg / 1.1 Boligbebyggelse, signaturen B, alle nr.

- (nytt pkt. a) Valg av bygningstype og bygningenes utforming skal tilpasses terrenget.
- (nytt pkt. g) Frittliggende carport/garasje/bod skal ha samme arkitektoniske utforming og materialbruk som bolighuset.
- (nytt pkt. h) Det skal være minimum 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

1.0 Bebyggelse og anlegg / 1.1 Boligbebyggelse, signaturen B9, tomter i Lauvvegen

- (nytt pkt. a) Grunnet krevende terreng er antall tomter, regulerte tomtegrenser mellom ubebygde tomter og bebyggelsens plassering på den enkelte tomt kun retningsgivende. Den enkelte tomtegrense og bebyggelsens plassering fastsettes av kommunen i forbindelse med oppmålingsforretning og byggesak.
- (nytt pkt. b) Sammen med byggesøknad skal det følge detaljert situasjonsplan og terrengprofiler som viser eksisterende og nye kotehøgder, stigningsforhold, uteoppholdsplasser, bygg, parkering og eventuelle forstøtningsmurer. Plassering av garasje skal være vist på planen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. Planlagt fylling og skjæring skal komme klart fram av profilene. Profilene skal dekke hele tomten samt 5 meter inn på naboeiendommer.

Det er også tatt inn et nytt punkt i reguleringsbestemmelsene om hensynssone/faresone ras- og skredfare i samsvar med krav fra fylkesmannen:

6.0 Hensynssone / 6.1 faresone ras og skredfare H310_2

- Områdene ligger innenfor faresone skred 1/1000 kartlagt av NVE i 2015. Det er ikke tillatt med tiltak uten skredfaglig vurdering og dokumentasjon av sikkerhet i henhold til krav i byggteknisk forskrift.

Kommunedirektøren vurderer de skisserte justeringene av plankart og bestemmelser som en klar forbedring av reguleringsplanen.

Endringene vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, går ikke utover hoveddrammene i planen, og berører heller ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Ingen av merknadene fra berørte myndigheter har karakter av innsigelse, og det vurderes som at endringene kan behandles og vedtas av formannskapet etter en enklere prosess, jf. plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd.

Når det gjelder protester fra naboer eller andre berørte, fører det nødvendigvis ikke til at det kreves ordinær planbehandling, jf. rundskriv av 30.06.2017 fra KMD om ikrafttredelse av endringer i plan- og bygningsloven.

Utskrift til: Plan-, miljø- og næringstjenesten ved saksbehandler for videre oppfølging/ekspedering.

Rett utskrift 05.06.2019:

Brit Helene Resell, utvalgssekretær