

	Aukra kommune	Arkivsak: 2012/32-25
		Arkiv: L12
		Saksbeh: Svein Rune Notøy
		Dato: 19.11.2014

Saksframlegg

Utv.saksnr	Utval	Møtedato
59/14	Drift og arealutvalet	03.12.2014

Privat reguleringsplan Mevold bustadfelt - Eigengodkjenning

Rådmannen si tilråding:

Drift- og arealutvalet kan på grunn av manglande gangveg-løysing frå Mevoldfeltet fram til busslomma ved gnr 21 bnr 12 og pågåande kulturminneavklaring ikkje rå til at saka blir lagt fram for eigengodkjenning i kommunestyret. Kommunen si planavdeling blir bedt om å arbeide vidare med planen saman med tiltakshavar og Statens vegvesen, Fylkesmannen i Møre og Romsdal, Møre og Romsdal fylkeskommune og naboar / grunneigar i området for å finne ei løysing på trygg gangvegtilkomst frå Mevold - feltet til nemde busslomme.

Saksprotokoll i Drift og arealutvalet - 03.12.2014

Behandling

Jan Kåre Oterhals ba utvalet vurdere om han som tiltakshavar var inhabil. Han vart samrøystes vurdert som inhabil. Møte vart satt med 6 personar.

Aukralista ved Pål Terje Huse satt fram følgjande forslag:

1. Saken sendas tilbake til administrasjon og kommunen si planavdeling blir bedt om å arbeide vidare med planen saman med tiltakshavar og Statens vegvesen, Fylkesmannen i Møre og Romsdal, Møre og Romsdal fylkeskommune og naboar / grunneigar i området for å kunne finne ei løysing på trygg gangvegtilkomst frå Mevold-feltet til nemnde busslomme.

2. Ein mindre planendring forventas ferdig til behandling i neste møte i Drift- og arealutvalet og for framlegging i kommunestyret den 5.2.2015.

3. Partane startar arbeidet med ein utbyggingsavtale.

Forslaget frå Pål Terje Huse vart satt opp mot rådmannen si tilråding.

Tilrådinga frå rådmannen fall med 0 mot 6 stemmer.

Forslaget frå Pål Terje Huse vart samrøystes vedtatt.

Vedtak

1. Saken sendas tilbake til administrasjon og kommunen si planavdeling blir bedt om å arbeide vidare med planen saman med tiltakshavar og Statens vegvesen, Fylkesmannen i Møre og Romsdal, Møre og Romsdal fylkeskommune og naboar / grunneigar i området for å kunne finne ei løysing på trygg gangvegtilkomst frå Mevold-feltet til nemnde busslomme.
2. Ein mindre planendring forventas ferdig til behandling i neste møte i Drift- og arealutvalet og for framlegging i kommunestyret den 5.2.2015.
3. Partane startar arbeidet med ein utbyggingsavtale.

Saka kjem opp som ny sak den 21. januar 2015.

Vedlegg

- 1 Plankart revidert 11.11.2014
- 2 Føresegner revidert 13.11.2014
- 3 Planomtale revidert 20.11.2014
- 4 Brev fra Solide Utbygging AS 14.11.2014 (reviderte plandokument)
- 5 Profil for internveg mot kryss
- 6 Støyvurdering datert 06.11.2014
- 7 Bestilling av arkeologisk registrering
- 8 Innkomne merknader etter 2. offentlege høyring
- 9 Brev fra Solid Utbygging etter møte 25.11.2014

Særutskrift: Etter adresseliste

Bakgrunn:

Grunneigar ønskjer å regulere eigedomen sin gbn 20/1 til ulike bustadføremål. Eigedomen har plass til fleire bustadtomter, og både einebustader, fleirbustader og leiligheiter er aktuelt.

Utgreiing:

Drift- og arealutvalet vedtok i møte den 30.05.2012 oppstart for privat reguleringsarbeid Mevold bustadfelt. Solid Utbygging AS annonserte oppstarten i Romsdals budstykke 01.06.2012, med merknadsfrist sett til 16.07.2012. Det kom inn totalt fem merknader.

Drift- og arealutvalet vedtok i møte den 03.04.2013 å leggje Privat reguleringsplan for Mevold bustadfelt ut til 1. offentlege høyring. Planforslaget låg ute til 1. offentlege høyring i perioden 05.04.2013 – 21.05.2013. Det kom inn totalt 3 merknader (alle motsegner).

Drift- og arealutvalet vedtok i møte den 20.08.2014 å leggje Privat reguleringsplan for Mevold bustadfelt ut til 2. offentlege høyring. Planforslaget låg ute til 2. offentlege høyring i perioden 22.08.2014 – 06.10.2014. Det kom inn totalt 3 merknader, nedanfor er desse kort refererte og kommenterte:

1) Merknad frå Statens vegvesen Region Midt, datert 22.09.2014

Håndbok 017 har skifta namn til N100, dette må korrigerast i reguleringsføresegnene.

I merknadshandsaminga ved andre offentlege høyring blei det stilt krav om at reguleringsføresegnene måtte oppdaterast med eit punkt som viser til at krysset ved fylkesveg 662 skal opparbeidast med geometrisk utforming etter krava i håndbok N100 før utbygging kan starte. Statens vegvesen kan ikkje sjå at dette er gjort og har motsegn inntil dette er retta opp. Det vert presisert at punktet må utformast som ei rekkefølgjeføresegn, og kan utformast på følgjande måte: *Nytt kryss mellom internveg og fylkesveg 662 skal opparbeidast med geometrisk utforming iht. Kravene i håndbok N100, før utbygging av boligene kan starte.*

Hjørneutforminga i krysset er ikkje utforma iht. Krava i håndbok N100. Eit kryss her må dimensjonerast for lange køyretøy, og ha ei avrunding på R=9.

Det er regulert inn ei passeringslomme som ikkje er utforma iht. Krava i håndbok N100. Målt i plankartet er passeringslomma regulert med ei breidde som varierer frå ca. 2,5 – 3,5 meter over ei lengde på 90 meter. Innkjøringa er ca. 10 meter, og utkjøringa ca. 10 meter. Dette gir ei total lengde på 110 meter. I hht. Håndbok N100 skal inn- og utkjøring utformast med ei lengd på 1:10, dvs at når breidda på passeringslomma er 3,5 meter, skal innkjøring- og utkjøring være 35 meter. Med passeringsfeltets lengde på 30 meter skal total lengde være på 100 meter. Passeringslomma skal forskyvast i høve krysset, slik at 2/3 deler av lengda er før krysset og 1/3 er etter.

Passeringslomma må opparbeidast før det kan tillatast bustadbygging innanfor planområdet, og fremgå som ei rekkefølgjeføresegn, som kan utformast på følgjande måte: *Regulert passeringslomme skal opparbeidast iht. Krava i håndbok N100 før utbygging av boligene kan starte.*

Passeringslomma må ikkje liggje heilt inn til gang- og sykkelvegen, slik planforslaget viser. På veger med tillatt køyrefart på 80 km/t må avstanda mellom passeringsfelt og gang- og sykkelveg være minimum 3 meter, kant i kant.

Planområdet strekker seg ikkje langt nok sørover til å omfatte eksisterande busslomme på vestsida av fylkesvegen. For å sikre trygg tilkomst for mjuke trafikantar til denne busslomma må planområdet utvidast sørover, og det må regulerast inn ein gang- og sykkelveg som knyt bustadfeltet til busslomma. Det må vidare gå fram av ei rekkefølgjeføresegn at gangsambandet må etablerast før bustadbygging kan starte.

Langs vegene er det ikkje regulert annan veggrunn. For å sikre areal til vegens sideareal må det reguleres eit belte på minimum 3 meter frå vegkant til annen veggrunn.

Kommentar:

Namnet på håndboka er endra i reguleringsføresegnene til håndbok N100. Merknaden er teken til vitande.

Merknaden knytt til geometrisk utforming av krysset er teken til vitande, og reguleringsføresegnene er oppdatert med ei rekkefølgjeføresegn i punkt 8.3: «Nytt vegkryss mot Fv 662, inkludert passeringslomme, opparbeides i henhold til Statens vegvesen håndbok N100, og ferdigstilles før en utbygging av området kan starte.»

Merknaden i høve hjørneutforminga er teken til vitande, og plankartet er endra i samsvar med krava i håndbok N100.

Merknaden knytt til passeringslomma er teken til vitande, og følgjande endringar er gjort: Passeringsfeltet er utvida til 3,5 meters breidde og 30 meters lengde, medan inn- og utkjøring er

35 meter, noko som gir ei total lengde på 100 meter etter krava i håndbok N100. Samstundes er passeringslomma riktig plassert med omsyn til krysset med 2/3 av lengda før krysset og 1/3 av lengda etter. Opparbeiding av passeringslomma er sikra gjennom ei rekkefølgeføresegn i punkt 8.3 i reguleringsføresegnene: «Nytt vegkryss mot Fv 662, inkludert passeringslomme, opparbeides i henhold til Statens vegvesen håndbok N100, og ferdigstilles før en utbygging av området kan starte». Plankartet er oppdatert slik at det no viser ei avstand mellom passeringslomma og gang- og sykkelvegen på 3 meter

Merknaden i høve «annen veggrunn» er teken til vitande. Plankartet er oppdatert med dette føremålet i ei breidde på 3 meter frå vegkant.

Merknaden i høve gangvegtilknytning mellom det regulerte arealet og busslomma ved eigedomen gnr 21 bnr 12, eigar Malvin Gjeldvik, er ikkje løyst. Statens vegvesen varslar at denne mangelen er så viktig at det kvalifiserer til motsegn. Då mangelen ikkje var oppdaga og påpeika ved første høyring, har dei mist motsegnretten, men rår både tiltakshavar og kommunen til å gjere noko med mangelen. Rådmannen merker seg oppmodinga. Mangelen i høve sikker tilkomst til busslomma kan kommunen ikkje oversjå. Rådmannen viser til brev frå Solid Utbygging AS datert 26.11.2014 som er vedlagt saka. Firmaet uttrykker her frustrasjon over at saka på nytt kan få ei utsetjing, og viser mellom anna til plan- og bygningslova § 5-5. Denne paragrafen handlar om avgrensing i retten til å reise motsegn. Rådmannen er samd i at det har tatt lang tid å få klarlagt denne reguleringsplanen. Manglande løysing for mjuke trafikantar kan Rådmannen likevel ikkje oversjå, og ein kan derfor heller ikkje rå til at saka blir lagt fram for kommunestyret til eigengodkjenning no.

I siste liten før denne saka skal sendast ut til Plan- og økonomiutvalet, har kommunen mottatt epost frå Solid Utbygging AS med underskriven avtale mellom firmaet og grunneigar av gnr 21 bnr 3, Hans Eidskrem, om løyve til å bygge ein gang- og sykkelveg mellom Mevold – feltet og det omtala busstoppet ovanfor. Dette er ei positiv vending av saka og legg til rette for ei løysing. Like fullt er den planmessige situasjonen ikkje avklara. Planområdet må utvidast og merknader innhentast frå mynde som har ansvar for planfeltet. Det er truleg nok med ei avgrensa høyring i høve til denne utvidinga. I det pågåande arbeidet med revisjonen av kommuneplanen sin arealdel er areala på gnr 21 bnr 3 tenkt lagt ut til bustadføremål, og planløysinga i Mevold – feltet er samordna med skisser for ei planløysing på gnr 21 bnr 3. Gangvegsløysinga, som det no er gjort avtale om, er også i samsvar med skisseløysinga.

2) Merknad/motsegn frå Fylkesmannen i Møre og Romsdal, datert 02.10.2014

Fylkesmannen har motsegn til at støytillhøva ikkje er utgreidd i samsvar med støyretningsliner T-1442/2012. At det i føresegnene punkt 5.1 kulepunkt 4 vert stilt krav om støyvoll er ikkje tilstrekkeleg.

Kommentar:

Støyvurdering er no gjennomført, jfr. vedlagte rapport med tilhøyrande kart datert 06.11.2014. Det vert etablert ein støyvoll langs fylkesveg 662 som tilrådd i vurderinga.

3) Merknad/motsegn frå Møre og Romsdal Fylkeskommune, datert 07.10.2014

Fylkeskommunen gjer merksam på at det må gjennomførast ei arkeologisk registrering før planen kan godkjennast, og har motsegn til planforslaget inntil dette arbeidet er gjennomført.

Kommentar:

Arkeologisk registrering er tinga i brev datert 09.10.2014, jfr. vedlegg. Tilbakemeldingar kommunen har fått frå tiltakshavar, tyder på at registreringsarbeidet vil starte 24.11.2014, og det vert antyda 3-4 veker for registrering og rapportering.

Registreringsarbeidet er i gang pr 25.11.14. Med vising til kommentaren ovanfor, i høve manglande gangveg-løysing, vil denne planmessige avklaringa ta noko lengre tid enn det som krevst for kulturminneavklaringa. Kulturminneavklaringa skulle då kunne vere ferdig, og eventuelle endringar innarbeidde i planen, før saka på nytt er klar for eigengodkjenning i kommunestyret.

Konklusjon:

På grunn av manglande planmessig innarbeiding av gangveg-løysing til busslomma ved gnr 21 bnr 12 og kravet om kulturminneavklaring kan ikkje rådmannen rå til at saka blir lagt fram for eigengodkjenning i kommunestyret. Med omsyn til tiltakshaver sin klage over sein saksgang legg rådmannen fram saka til politisk handsaming for instruksjon / råd om vidare framdrift. Rådmannen vil be planavdelinga om å arbeide vidare med planen saman med tiltakshaver, Statens vegvesen, Fylkesmannan i Møre og Romsdal, Møre og Romsdal fylkeskommune og naboar / grunneigar i området for å finne ei løysing på trygg gangvegtilkomst frå Mevold - feltet til nemnde busslomme og eventuelle planmessige endringar dersom funn av kulturminne skulle krevje dette.

Økonomiske og administrative konsekvensar:

Saka inneber førebels ikkje økonomiske konsekvensar, gebyret knytt til handsaming av private reguleringsplanar dekkjer utgiftene kommunen har til sakshandsaming.

Ingrid Husøy Rimstad
Rådmann

Kjell Lode
Plansjef