
Arkivsak-dok. PLAN-20/00020-3
Saksbehandler Emil Balstad

Utval	Møtedato	Utvalsak
-------	----------	----------

Reguleringsplan Ramberget, mindre endringar etter forenkla prosess - offentlig ettersyn

Administrasjonssjefen si innstilling:

1. I medhald av PBL §§ 12-11 og 14 vedtek planutvalet å legge forslag til mindre endring av reguleringsplan Ramberget ut til avgrensa offentlig ettersyn etter forenkla prosess, jf plankart, føresegner og høyringsbrev frå Proess, datert 12.06.2020.
2. Frist for merknader vert sett til 10.august 2020

Saksopplysninger

Bakgrunn:

Oppstartsvarsel for mindre endringar etter forenkla prosess i reguleringsplan Ramberget (planid. 0136) vart sendt 30.08.2018. Bakgrunnen var Fylkesmannen sine merknader og vedtak i brev av 26.06.2018 vedkomande klagesak om oppføring av bustadhus på gnr 46 bnr 349 i Ramberget. Frist for innspel var sett til 30.09.2018 og det er mottatt 4 tilbakemeldingar, som er referert og kommentert nedanfor.

Adm.sjefen tolka brevet frå Fylkesmannen slik at omsøkt einebustad på bnr. 349 med terrenginngrep (fylling) som strekker seg inn på bnr. 336 (friorråde) er avhengig av reguleringsendring for å kunne godkjennast. Eventuell dispensasjonssak er mindre tilrådeleg. Opphavleg vurderte adm.sjefen det ikkje som aktuelt å endre arealformåla i planen, men at plandokumenta betre spesifiserer kva dei forskjellige friorråda i planen er tenkt til og kva tiltak som kan tillatast på friorråda.

Fylkesmannen si fråsegn til oppstartsmeldinga gjer det likevel klart at fyllinga/skråninga som strekker seg inn på bnr 336/friorrådet er ein del av oppbygginga for bustadhuset på bnr 349 og såleis skal ha formål bustad. Dette er korrigert i forslag til plankartet for offentlig ettersyn.

I alt inneheld planendringforslaget 4 mindre justeringar av eksisterande plan:

- Grøntareala er namngitt i plankartet og har fått tilhøyrande føresegner, som forklarar kva dei enkelte av grønntareala er ment å brukast til.
- Tomtegrenser innanfor området BKS2 er justerte i samsvar med vedtak om frådeling.

- Innanfor områda BKS1, BKS2 og BKS3 er planen supplert med mulegheit for også å oppføre einestader. Dette som ei tilpassing til realiteten/etterspurnaden
- Formålgrensa mellom byggeområdet BFS1 og formålet f_GF6 (namngitt i denne planendringa), er justert i samsvar med innspel frå Fylkesmannen og for å legge til rette for ønska bruk av areala.

Planendringsforslaget er utarbeidd av konsulentfirmaet Proess i Ålesund og adm.sjefen viser til vedlagte høyringsdokument, der endringar og verknader av desse er grundigare skildra.

Vurdering

Fylkesmannen i Møre og Romsdal (FM):

Er kjent med terrenginngrepet som er utført i friområdet aust for gnr. 46 bnr 349 og viser til klagesak. Vurderer at foreslått løysing i oppstartmelding ikkje vil gjere terrenginngrepet lovleg, og viser til kva type endringar som kan utførast ved forenkla prosess jf. Prop. L149. Forslaget til løysing i oppstartsmeldinga, var å spesifisere i føresegnene kva som er tillatt i dei ulike friområda og samtidig tillate terrenginngrep i friområdet aust for gnr. 46 bnr 349. FM vurderer imidlertid at eit tiltak som terrenginngrep ikkje samsvarar med formålet friområde, men heller inngår under bustadformålet.

FM vurderer vidare at mulegheit til å gjere endringar av reguleringsplanar etter forenkla prosess er utvida ved endringslov 28. april 2017. Jf. Prop. L 149 kan grenser og arealformål justerast. Endring av arealformål er også nemnt som aktuell type endring. FM har ikkje vesentlege merknader til ei eventuell innsnevring av friområdet/bufferzona, med endring av arealet der terrenginngrepet er plassert til bustadformål og ber kommunen vurdere om foreslått 4 meter buffersone er tilstrekkeleg mellom bustadfelt, eller om dette vil endre hovudtrekka i reguleringsplanen jf. Plan og bygningsloven § 12-14.

Kommentar:

Innspelet er tatt til etterretning. I staden for å legge til rette med føresegner for at det kan etablerast terrenginngrep innanfor grøntområdet aust for BFS1 (f_GF6), er det foreslått ei endring av formålgrensa mellom BFS1 og f_GF6, slik at BFS1 er utvida i grøntområdet. Grøntområdet er foreslått med en breidde på 5 meter og fordrar ei mindre justering av fyllingsfoten for eksisterande terrengfylling. Det er gjort ei vurdering av verknadane foreslått endring vil gi i forhold til barn og unge og i forhold til omsynet til viktige natur og friluftsområde, som konkluderer med at endringa ikkje vil påverke disse forholda i vesentleg grad. Adm.sjefen presiserer at byggegrensa på BFS 1 ikkje er endra slik at buffereffekten mellom bustadfeltet Ramberget og Myrateigen er oppretthalden. Grøntområdet skal elles gje plass til bekk i området og er etter adm.sjefen si vurdering ikkje eigna for leik eller opphald for born. Heller ikkje som gangsti eller snarveg til fylkesvegen pga. skråning mot fylkesvegen. For den som absolutt vil vandre på dette grøntområdet, vil dette likevel fortsatt vere muleg, men altså ikkje tilrådeleg eller nødvendig, når ein kan nytte den lite trafikkerte vegen via Rambergvegen ned til fylkesvegen.

Møre og Romsdal Fylkeskommune:

Vurderer at planendringa vil kunne berøre barn og unges interesser og at planarbeidet bør legge til rette for medverknad slik at deira interesser blir ivaretatt.

Kommentar:

Planendringa fører til at grøntområdet som no har fått namnet f_GF6 blir smalare enn tidlegare, men adm.sjefen vurderer likevel at barn og unges interesser er ivaretatt ved at leikeareal og andre grøntområde er vidareført som tidlegare. Vidare sikrar føresegner at det innanfor f_GF6 skal være plass til kantvegetasjon for bekk i tillegg til plass for sti, som vil ivareta funksjonen det hadde tidlegare, sjølv om området blir smalare og det ikkje er tilrådeleg å bruke som sti verken før eller etter planendringa, jf. kommentaren ovafor.

Statens vegvesen: Ingen merknad.

**Merete Vestre/Arild Stenødegård
Liv Mona Karlsen og Per Tore Rekdal
v/advokat Bjørn Kristian Hove:**

Er kritisk til 2. avsnitt i oppstartsmeldinga frå kommunen og vurderer at tilnærmingmåten er tendensiøs og snur problemkomplekset på «hodet». Viser til Bilag 1: Summarisk oppstilling over saksgangen. Viser til bilag 2 E-post 30. oktober 2014 og gjengir del av teksten.

Vurderer at fyllinga huset er bygd på er ulovleg og at tiltakshavar blei gjort merksam på dette alt då fyllingsarbeida pågikk. Viser til og gjengir tekst frå eigen klage av 15.08.16 frå side 1 og side 2.

Vurderer at planendringa ikkje vil utgjere ei mindre endring/forenkla prosess jf. Pbl § 12-14 og viser til Rundskriv H-6717 der det er beskrevet at enklare behandling berre er føresetta nytta i tilfelle der endringane ikkje er spesielt konfliktfylte. Vurderer at forslaget blir lagt fram for å lovleggjere ei ulovleg husplassering med korresponderande ulovleg høgde, og at det er spesielt konfliktfyllt.

Kommentar:

Innspelet er vurdert, men plassering av huset og terrengfyllinga under huset er ikkje vurdert i dette planarbeidet. Det er berre terrengfyllinga i friområdet som er vurdert.

Adm.sjefen ser likevel ikkje noko ulovleg i å gjere ei «ulovleg» husplassering lovleg. Spesielt ikkje sidan den aktuelle plasseringa og høgda på det aktuelle huset har vore intensjonen heile vegen i den opphavlege planen. Plasseringa er ein funksjon av hovudvegen gjennom feltet, som må ha ei viss stigning, og tilkomstvegen til BFS 1, som heller ikkje kan vere for bratt. Dette er forhold som ein kvar interessert har hatt høve til sette seg inn i, enten ved å lese dei offentlege plandokumenta eller ved å vende seg til Tekniske tenester i Vestnes kommune.

I Fylkesmannen sitt innspel til oppstart av arbeid med mindre reguleringsendring er det vurdert at det vil kunne vere muleg å gjere dei ønska endringane i plandokumenta innanfor lovverket sine rammer som ei mindre endring, og det er med bakgrunn i dette at denne planendringa er foreslått. Av praktiske og prosessøkonomiske grunnar vil adm.sjefen, av omsyn til fellesskapet sine ressursar, alltid velje endring etter forenkla prosess når dette er muleg. Den konstruerte konflikta vedkomande hus og fylling på bnr 349 vil vere den same og få same behandling og resultat enten planendringa går som forenkla prosess eller som ordinær reguleringsendring.

Oppsummering:

Etter adm.sjefen si vurdering vil dei føreslegne endringane medverke til at:

1. Forhold rundt bruk av alle friområde internt i området blir tydelegare ved at kvart friområde er namngitt og har fått tilhøyrande føresegner,
2. Plankartet vil samsvare med kommunens vedtak om frådelling av tomter innanfor BKS2,
3. Delar av planområdet vil kunne få ein større variasjon i bustadtypar enn opphavleg planlagt, men vil være betre tilpassa den eksisterande marknaden, slik at utbygging vil kunne fortsette utan opphald.
4. Det vil være muleg å gjennomføre planen på ønsket måte for område BFS1 ved å vidareføre eksisterande terrengfylling, då med små justeringar ved fyllingsfoten.

Adm.sjefen vurderer dei aktuelle endringane slik at dei ikkje går ut over hovuddrammene i planen eller påverkar gjennomføringa av planen. Heller ikkje viktige natur-/friluftsområde er påverka. Det er såleis vurdert at endringane kan gjennomførast etter ein forenkla prosess i samsvar med

rundskriv H-6/17 frå KMD. Planendringane blir derfor lagt fram for planutvalet med tilråding om å legge endringane ut til avgrensa offentleg ettersyn.

Vedlegg

- ~ PLAN-20_00020-2 3-9105-RAMBERGET-TERRENGSNITT-SKISSER 203594_1_1
- ~ PLAN-20_00020-2 4-9105 -RAMBERGET-OPPSTARTSMELDING 203595_1_1
- ~ PLAN-20_00020-2 5-9105 -RAMBERGET-OPPSUMMERING OG KOMMENTARER TIL INNSPILL 203596_1_1
- ~ PLAN-20_00020-2 6-9105 -RAMBERGET- INNSPILL TIL OPPSTARTSMELDING 203597_1_1
- ~ PLAN-20_00020-2 kopi 9105-RAMBERGET-PLANFØRESEGNER-MINDRE ENDRING - farget tekst viser endringe 203598_1_1
- ~ PLAN-20_00020-2 0-9105-RAMBERGET-HØRINGS-DOKUMENT-MINDRE ENDRING 203599_1_1
- ~ PLAN-20_00020-2 1-9105-RAMBERGET-PLANKART 203600_1_1
- ~ PLAN-20_00020-2 2-9105-RAMBERGET-PLANFØRESEGNER-MINDRE ENDRING 203593_1_1

Særutskrift: