



Tilleggsinnkalling 2

Utvalg	Planutvalg
Møtested	Ørland rådhus, møterom Bjugn ungdomsklubb
Dato	08.03.2022
Tidspunkt	kl 09:00

Den som har lovlig forfall eller er inhabil i noen av sakene, må melde fra snarest mulig via e-post til postmottak@orland.kommune.no, slik at varamedlem kan bli kalt inn.

Varamedlem møter etter nærmere innkalling.

Saksliste

Sak	Saksnr	Sakstittel	
PS	22/024	Planendring Underhaugen II	

Ørland rådhus, 08.03.2022

Hans Eide
Leder



Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/024	Planutvalg	08.03.2022

Planendring Underhaugen II

Kommunedirektørens innstilling

Planutvalget slutter seg til vurderingen fra administrasjonen i saken. Planutvalget mener, forutsatt at høringspartene ikke har vesentlige merknader, at saken er kurant og kan behandles administrativt, når følgende endringer er gjennomført:

- Offentlig renovasjonsanlegg endres til felles anlegg
- Offentlige veger internt i feltet endres til felles veg
- Underhaugsvegen fra avkjørsel til feltet og nordover endres til felles veg. Underhaugsvegen fra Fylkesvegen til avkjørselen blir offentlig veg som foreslått.
- Kryssutforming med fylkesveg endres slik at det er mulighet for myke trafikanter til å krysse vegen rett over.
- Siktlinjer tas inn i plankartet.
- De øvrige plandokumentene oppdateres i henhold til nevnte endringene.

Sammendrag

Rædergård entreprenør AS leverte forslag til mindre endring av reguleringplan Underhaugen II. Administrasjonen mener at de fleste endringer er kurante, med unntak av veg- og renovasjonsanlegg som er foreslått til å bli offentlig. Administrasjonen mener at internvegene i feltet og renovasjonsanlegget bør være fellesanlegg og ber planutvalget om en uttalelse angående dette før planen tas til videre behandling.

Sakens bakgrunn og innhold

Rædergård entreprenør AS leverte forslag til mindre endring av reguleringplan Underhaugen II, planID 1621201303 den 17.6.2021. Oppdatert forslag til endring ble sendt inn 7.12.2021. Det ble avholdt flere møter med forslagsstiller i mellomtiden, siste møte var den 18.2.2022. Det har kommet inn et tilleggsnotat fra forslagsstiller den 28.2.2022.

Gjeldende plan for Underhaugen II ble vedtatt i 2017 og viser et boligfelt som er 'flateregulert', uten nærmere detaljering av internveier, parkering og tomteinndeling. Utbygging av området ble ikke startet opp.



Gjeldende plan 2017



Forslag til mindre endring 2021

Hensikten med foreslått endring av planen er å få en bedre utnyttelse av planområdet og et mer detaljert plankart.

Største endringen er at tomtegrenser, internveier i feltet og annen infrastruktur blir vist i plankartet. Lekeplassen er flyttet og noe utvidet i forhold til gjeldende plan og renovasjonsanlegg er lagt inn. I tillegg er Underhaugsveien endret fra å være regulert til felles, dvs. privat veg til offentlig veg.

I gjeldende plan er Underhaugsveien betegnet som f_Underhaugsveien. F_ står for felles (privat) veg. Avkjørslene er inntegnet men vegsystemet internt i feltet er ikke det. I forslag til mindre endring er alle vegene inntegnet og gitt benevnelse O_Underhaugsveien og O_KV (kjørevei) Dermed er det angitt at alle vegene skal bli offentlig veg hvis planen blir vedtatt som innsendt.

Administrasjonen har vurdert endringene og detaljering av plankartet som kurant, og mener at disse i utgangspunktet kan behandles som mindre endring. Administrasjonene setter derimot spørsmålstegn ved at alle veger, både Underhaugsveien og internveiene i feltet blir omregulert til offentlig vei. Dette er ikke i henhold til praksis i forhold til private reguleringsplaner. Dette ble diskutert flere ganger med forslagsstiller, men den ønsker å holde fast på offentlig vei, både for Underhaugsveien og internveger. Administrasjonen velger derfor å legge frem dette spørsmålet for planutvalget. Når dette spørsmålet er avklart gjennom vedtak i planutvalget kan planen etter administrasjonens vurdering behandles administrativt.

Offentlig vs felles (privat) veg i planer.

Rettslig utgangspunkt:

Det er i reguleringsplaner det avgjøres om vegene i fremtiden skal være offentlig (O) eller privat (F). Dette angis på reguleringsplankartet. Hvis det er offentlig veg er kommunen forpliktet til å overta

vegen etter at den er ferdigstilt etter Pbl. §18-1. Utbygger skal påse at vegen blir bygd i henhold til gjeldende kommunale krav. Overtakelse kan skje med eller uten at det foreligger utbyggingsavtale.

Når en veg er angitt som fellesveg (F) er det ingen krav utover kravene i reguleringsplanen som stilles til vegen. Kommunen er ikke forpliktet til å overta vegen etter ferdigstilling, og vegen skal driftes og vedlikeholdes privat. Hvordan dette organiseres er avhengig av privatrettslige avtaler rundt dette.

Dette betyr at for veger som er angitt som (F) fellesveg på plankart eller hvor de ikke er tegnet inn i det hele tatt, er ikke kommunen pliktig til å overta vegene. Det siste gjelder som regel internveger i boligfelt i 'flatereguleringsplaner'.

I brevet 28.2.2022 hevder forslagsstiller følgende:

For det andre settes Plan og Bygningslovens bestemmelser om hva som skal til for å kunne godkjenne boligtomter for utbygging til side. For at tomtene i Underhaugen II skal kunne skilles ut som egne tomter må det være opparbeidet offentlig veg fram til tomtene hvor disse har sin adkomst, med andre ord så må den interne veien i feltet ha status som offentlig vei iht. plan- og bygningslovens bestemmelser.

Dette begrunner de med henvisning til §18-1, bokstav a, som lyder som følgende:

§ 18-1. Krav til opparbeidelse av veg og hovedledning for vann og avløpsvann

I regulert strøk kan grunn bare bebygges eller eksisterende bebyggelse utvides vesentlig eller gis en vesentlig endret bruk, eller eiendom opprettes eller endres, dersom:

a) offentlig veg er opparbeidet og godkjent så langt den er vist i planen, fram til og langs den side av tomte hvor den har sin atkomst [...]

Forslagsstillerens slutning at tomter ikke kan fradeles eller bebygges hvis det ikke er opparbeidet (og dermed regulert) offentlig vei frem til tomtegrensen er en feiltolkning av denne bestemmelsen.

Pbl §18-1 bokstav a, kan ikke forstås som et krav at alle boligtomter skal ha offentlig vegadkomst. Pbl. §18-1 bokstav a, er i utgangspunktet et rekkefølgekrav, som beskriver at offentlige veger, **så langt den er vist i planen** skal være ferdig bygd før man fradelser eller bebygger tomtene. I større planer med flere eller lange offentlige veger, som skal bygges ut trinnvis er da andre delen av setningen viktig, **fram til og langs den side av tomte hvor den har sin adkomst**. Altså ikke alle offentlige veier i en plan trengs å være opparbeidet, men bare den som er fram til og langs tomte som skal fradeles/bebygges.

Bestemmelsen gjelder bare offentlige veger som er vist på plankartet, altså angitt med 'O' på plankartet. Veger angitt med 'F' eller veger som ikke er tegnet inn i kartet er ikke omfattet av denne paragrafen.

Når det gjelder krav til adkomst til nye tomter, blir dette regulert i Pbl §27-4 som lyder som følgende:

§ 27-4 Adkomst
Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal byggetomta enten være sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende.

Denne paragrafen åpner klart og tydelig opp for annen adkomst enn offentlig veg, all den tid tomte er sikret tinglyst vegrett. Det er dermed ingen krav i Pbl at nye tomter i eller utenfor reguleringsplan skal ha offentlig vegadkomst, det er bare krav om adkomst, ved offentlig veg, felles veg eller gjennom tinglyst vegrett.

Kommunens praksis:

For utarbeiding av private reguleringsplaner legger administrasjonen til grunn at hovedveger skal være offentlig, mens internveger/stikkveger er fellesveger (private veger). Dette prinsippet er lagt til grunn for private reguleringsplaner siden prinsippvedtak om utbyggingsavtaler ble tatt inn i kommuneplanen (Ørland 2014) eller vedtatt i egen sak (Bjugn 2015). Det var først da at kommunene så behov for slike avklaringer fordi det kom opp flere private utbyggere og private reguleringsplaner.

Hva som er 'hovedveg' må vurderes fra plan til plan, der alle reguleringsplaner er ulike. Vurderingen om noe må anses som hovedveg eller ikke er blant annet basert på om det er gjennomgangstrafikk til andre områder enn boligfeltet som er under regulering, antall boenheter som benytter seg av vegstrekningen, behov for sikring av offentlige interesser langs vegen, trafikk til annet formål som benytter seg av vegen, for eksempel til næringsområder, m.m. Selv om dette er en vurdering i hver enkel plansak, så er erfaringen at det i de fleste planene er ganske tydelig hva som må betegnes som hovedveg eller ikke, og at dette ordnes i god dialog mellom plankonsulent og administrasjon, før planen sendes inn til første gangs behandling.

Forslagsstiller viser i sitt brev 28.2. til vedtak i kommunestyresak 21/052 den 3.6.2021. Det må være en feil i datoen, fordi det var først 17.6.2021 at kommunestyret behandlet denne saken. Dette er samme dagen som forslag til endring av planen ble sendt inn. Saken omhandler inngåelse av samarbeidsavtaler med private utbyggere, og da spesielt om kommunen skal kjøpe tomter i private utbyggingsfelt. Underhaugen II ble i denne saken nevnt som ett av områdene kommunen har fått forespørsel om kommunen ønsker å kjøpe tomter i dette feltet. Vedtaket i saken er som følgende:

1. *Ørland kommune går ikke videre i forhandlinger med private utbyggere for kommunalt kjøp av tomter i private boligfelt med tanke på videresalg. Ørland kommune går videre med forhandlinger om utbyggingsavtaler i henhold til gjeldende retningslinjer.*
2. *Ørland kommune viderefører arbeid med allerede igangsatte utviklingsprosjekt for bolig og næring på Brekstad: parkeringshus under boligtomter ved Kultursenteret, Metrobygg og flytteprosjekt bygg fra rød støysone.*

Denne saken berører på ingen måte spørsmålet om veger i boligfelt skal være offentlig eller privat. I dialog med Rædergård AS våren 2021 ble det klargjort at det ikke er aktuelt med kommunal overtakelse av vegene, siden vegene i Underhaugen II er regulert som felles veg, angitt som (F) på plankartet, eller ikke tegnet inn på plankartet. Vedtak om videre forhandling om utbyggingsavtale var dermed ikke direkte relevant for vegbygging i Underhaugen II, men kan være det for utbygging av hovedledninger for vann og avløp til feltet.

Det stemmer sikkert at mindre endringen som foreslått fra utbygger sin side i all hovedsak er ment til å endre vegene fra felles til offentlig slik at det kan bli aktuelt med kommunal overtakelse av vegene i og til feltet. Dette er likevel noe som må avklares i en planprosess, og vedtaket i kommunestyret i juni 2021, gir ingen retningslinje på akkurat dette spørsmålet. Sak 21/052 i kommunestyre anses derfor som lite relevant for denne saken.

Administrasjonens vurdering av saken

Det er positivt at entreprenør ser mulighet for å komme i gang med boligbygging på denne eiendommen som har vært regulert i flere år. En mer detaljert reguleringsplan, endring av lekeplass og fjerning av en avkjørsel anser administrasjonen som kurante endringer av planen.

Når det gjelder etablering av renovasjonspunkt kan ikke administrasjon se at det er hverken naturlig eller hensiktsmessig at å vedlikeholde og drifte en skur for avfallsbeholdere for private husholdninger skal være et offentlig ansvar. Alle private husholdninger har et eget ansvar for avfallsløsningen sin, om det er enkelt dunker til enkelthusholdninger eller en felles løsning i et bofellesskap. Administrasjonen ser at slike områder også i andre planer i all hovedsak har vært regulert til felles renovasjonsanlegg.

Forslagsstiller har også endret Underhaugsveien fra felles veg i gjeldende plan til offentlig veg i nytt planforslag. Administrasjonen har kommet frem til at det ikke er unaturlig at strekningen fra Fylkesvegen til avkjørsel til Underhaugen II blir offentlig veg. Det er over 60 boenheter som vil bruke denne vegen. Dette skaper en betydelig mengde trafikk. Dagens veg er smal og krysset mot fylkesvegen er dårlig utformet. Ved å regulere til offentlig veg vil kommunen kunne kreve oppgradering av vegen til nødvendig standard, samt å løse utformingen av krysset for å sikre bedre trafiksikkerhet for myke trafikanter. Administrasjonen har derfor foreslått til forslagsstiller at denne delen av vegen kan reguleres som offentlig veg. Med noen endringer i kryssutforming, siktlinjer m.m. som anses som kurante. Videreføring av Underhaugsvegen som offentlig veg lenger nord enn avkjørsel til nye feltet anser administrasjonen som mindre hensiktsmessig.

Forslagsstiller ønsker også at internvegene i feltet blir regulert til offentlig veg. Dette anser administrasjon som ikke naturlig. Dette er klart interne stikkveger, uten gjennomgangstrafikk og med svært begrenset antall biler. Å regulere disse til offentlig veg vil gå imot kommunens praksis hvor slike veger blir regulert til felles veger. Administrasjonen kan ikke se at det foreligger særlige grunner til å endre reguleringsplanen fra 2017 ved å ta inn flere offentlige veger nå. Saken vil ha stor presedensvirkning hvis det skulle reguleres til offentlig veg. Da vil flere private utbyggere som utarbeider reguleringsplaner ønske seg offentlig veg helt inntil enkelt tomter og boligblokk. Dette vil medføre en stor økning i antall km veg som må driftes og vedlikeholdes av kommunen i fremtiden, og kreve en betydelig økning av vedlikeholds- og driftsbudsjettet.

Administrasjon har i sine skriftlige og muntlige tilbakemeldinger angitt dette. Forslagsstiller har likevel valgt å holde fast på ønsket om å etablere en offentlig renovasjonsplass og offentlig veg internt i feltet. Administrasjonen ber derfor planutvalget om en prinsippvurdering i saken, samt å vurdere om å gi administrasjonen fullmakt til å vedta mindre endring av reguleringsplanen etter oppdaterte plandokumentene er mottatt.

Vedlegg

Plankart

Beskrivelse Underhaugen II reguleringsendring (ID 35879)

Bestemmelser Underhaugen II reguleringsendring (ID 35880)

Brev til planutvalget 8 mars 2022.docx