

Arkivsak-dok. PLAN-23/00030-21
Saksbehandler May Edith Huru

Saksgang
Utvalg for plan, miljø og teknikk 2023 – 2027
Bystyret 2023 – 2027

Møtedato
13.02.2024
28.02.2024

Sak nr.

Behandling av klage på vedtatt plan - Detaljreguleringsplan for Yvenveien

Innstillingssak.

Medsaksbehandlere: Tonje Lervik

Kommunedirektørens innstilling:

1. Klage på bystyrets vedtak av 14.12.2023 om detaljreguleringsplan for Yvenveien tas til følge ved at plankart datert 02.06.2023 med siste rev.dato 03.11.2023 endrer frisiktsonen for avkjørsel til eiendom med gårds- og bruksnummer 2082/331. Bestemmelser og planbeskrivelse rettes opp ihht. denne endringen.
2. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 1. ledd vedtas detaljreguleringsplankart for Yvenveien, utarbeidet i målestokk 1:1000 og datert 02.06.2023 og sist endret 12.01.2024 med tilhørende bestemmelser datert 02.06.2023 og sist endret 12.01.2024

Vedlegg:

Vedlegg 1 - Plankart, datert 02.06.2023 med siste rev. dato 12.01.2024
Vedlegg 2 - Reguleringsbestemmelser Yvenveien datert 02.06.2023 med rev. dato 12.01.2024
Vedlegg 3 - Planbeskrivelse Yvenveien datert 02.06.2023 med rev. dato 12.01.24
Klage fra nabo Ole-Martin Martinsen, datert 07.01.2024
Svar fra Ole-Martin Martinsen på endring av frisiktzone, datert 23.01.2024
Saksutskrift - Detaljreguleringsplan for Yvenveien - Sluttbehandling
1. Plankart, datert 02.06.2023 med rev. dato 03.11.2023
2. Reguleringsbestemmelser Yvenveien, datert 02.06.2023 med rev. dato 03.11.23
3. Planbeskrivelse Yvenveien, datert 02.06.2023 med rev. dato 03.11.23
4. Sammendrag av innkomne innspill med forslagsstillers og kommunedirektøren
5. ROS-analyse Yvenveien
16. 3D-modell - Yvenveien

Sammendrag:

Ole-Martin Martinsen har påklaget vedtatt detaljreguleringsplan for Yvenveien. Planen er utarbeidet av BAS Arkitekter på vegne av Tune senter AS, og ble vedtatt av bystyret 14.12.2023.

Klagen omhandler i hovedsak frisiktsonen som berører hans eiendom i nordøst. Frisiktsonen utgjør ca. 42,1 m². Klager mener denne sonen er av vesentlig betydning for han som grunneier, og den vil hindre han i å utføre sine estetiske planer for dette området. Blant annet har han igangsatt arbeid med stensetting og hekkbeplantering på denne delen av eiendommen.

Klager foreslår noen endringer:

- Flytte krysset lengre nord.
- Legge innkjøringen til ett annet sted som ikke påvirker hans eiendom.
- Gi dispensasjon til reduksjon av frisiktsone.
- Gi erstatning for tapt verdi av eiendommen (nyttearealet).

I vedtatt reguleringsplan er det lagt inn frisiktsone for vegkryss, i henhold til Statens vegvesen sine krav om veiutforming. Ettersom dette kun skal være frisiktsone for avkjørsel er inntegnet frisiktsone større enn hva den kommunale normen tilsier, og kommunedirektøren anbefaler derfor at frisiktsonen reduseres. Ny frisiktsone vil ikke berøre klagers eiendom.

Kommunedirektøren mener at endringen er så liten at det ikke kreves nytt offentlig ettersyn. Naboer er varslet i klagesaken.

Kommunedirektøren anbefaler at klagen tas til følge ved å endre frisiktsonen i plankartet. Kommunedirektøren anbefaler at nytt plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse vedtas i tråd med dette.

Kommunedirektøren mener at planen for øvrig er saklig begrunnet, forsvarlig utredet og kan vedtas med endring av frisiktsone.

Utredning:Bakgrunn

Saken gjelder klage på detaljreguleringsplan for Yvenveien. BAS Arkitekter AS har utarbeidet planen på vegne av Tune Senter AS.

Planen ble behandlet i utvalg for plan, miljø og teknikk 29.11.2023, sak 15/23. Utvalget fremmet følgende innstilling til bystyret:

«I medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 1. ledd vedtas detaljreguleringsplan for Yvenveien – gnr. 2082 bnr. 331, utarbeidet i målestokk 1:1000 og datert 02.06.2023 og sist endret 03.11.2023, sammen med de tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 02.06.2023 og sist endret 03.11.2023»

Bystyret sluttbehandlet planen i møte 14.12.2023, sak 103/23, og vedtok planen i tråd med utvalgets innstilling.

Vedtaket ble varslet på kommunens nettsider og i Sarpsborg Arbeiderblad 19.12.2023, i tillegg til kunngjøring ved brev 18.12.2023. Klagefristen på tre uker ble satt til 3 uker etter mottatt brev jf. fvl. § 29 første ledd.

Innkommet klage

Det har kommet en klage på vedtaket, fra nabo Ole-Martin Martinsen. Klagen kom til kommunen innen fristen.

Klager må ha rettslig klageinteresse for å ha klagerett, jf. fvl. § 28 første ledd. Klager er nabo til planområdet og blir direkte berørt ved at det er tegnet inn hensynssone friskt over hans eiendom. Kommunedirektøren anser at klager har rettslig klageinteresse og klagerett. Klagen tas følgelig til behandling.

Varsel om klagen ble sendt til berørte og naboer til planområdet den 10.01.2024. Det har kommet tilsvarende til klagen fra konsulent på vegne av forslagsstiller. Det er ingen tilsvarende fra naboeiendommer og andre berørte til klagen. Kommunedirektøren mener at endringen er så liten at det ikke kreves nytt offentlig ettersyn.

Klagers anførsler og kommunedirektørens vurdering av klagen

Klagen omhandler i hovedsak frisktsonen som berører klagers eiendom i nordøst. Frisktsonen utgjør ca. 42,1 m², målt i kart. Klager mener denne sonen er av vesentlig betydning for han som grunneier, og den vil hindre han i å utføre sine estetiske planer for dette området. Klager oppgir å ha igangsatt arbeid med blant annet stensetting og hekkbeplantning på denne delen av eiendommen.

Klager foreslår følgende endringer:

- Flytte krysset lengre nord.
- Legge innkjøringen til et annet sted, som ikke påvirker hans eiendom.
- Gi dispensasjon til reduksjon av frisktzone.
- Gi erstatning for tapt verdi av eiendommen (nyttearealet).

Klager mener det også er uriktige tall som framkommer i planbeskrivelsens kapittel 7.9 angående registrerte ulykker. Han viser til informasjon fra siste tiders politilogg i lokalavisen.

Tilsvarende fra forslagsstiller:

Det er lagt inn frisktzone basert på vegkryss ihht. Statens vegvesen sine krav om veiutforming. Ettersom dette skal være en avkjørsel, kan frisktsonen reduseres slik at den ikke berører naboens eiendom.

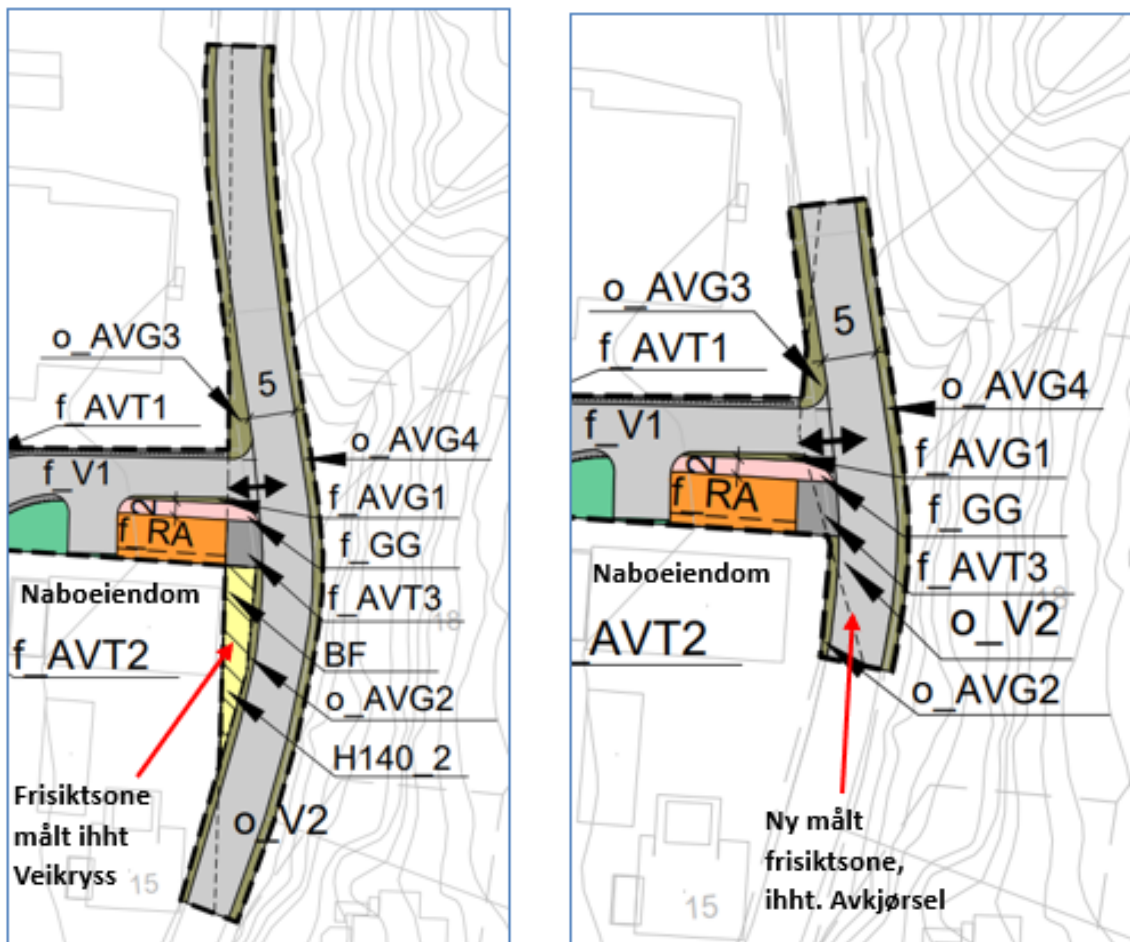
Klager er kontaktet for spørsmål om løsningen er akseptabel da planen er endret til hans fordel. Klager bekrefter at han ønsker denne endringen med revidert plankart.

Kommunedirektørens vurdering:

Kommunedirektøren er enig i at det kan være en ulempe ved nye reguleringsplaner at frisktsoner kan berøre naboeiendommer.

I denne saken er det avdekket at det er lagt inn frisktzone for veikryss ihht. Statens vegvesens veiutforming, istedenfor avkjørsel. Kommunedirektøren anbefaler derfor at frisktsonen endres i plankartet, ved at sonen reduseres i tråd med kommunal norm for avkjørsel. Dette vil medføre at frisktsonen ikke vil berøre klagers eiendom.

Kommunedirektøren viser til at antall trafikkulykker som er oppgitt er basert på Ros-analyse utarbeidet av forslagsstiller, med siste revideringsdato 05.05.2023. Tallene er hentet fra Statens vegvesens nasjonale vegdatabank for registrering av trafikkulykker. Det kan avvike noe fra det lokalavisen omtaler som ulykker, og det kan ha vært ulykker i senere tid som ikke er med i registreringen.



Figur 1: Plankart med frisiktsone før (berører naboeiendom) og etter endring (berører ikke naboeiendom).

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at klagen tas til følge ved å vedta endring av plankart med tilhørende plandokumenter, siste revideringsdato 12.01.2024.

Kommunedirektøren kan ellers ikke se at det foreligger feil ved kommunens skjønnsutøvelse ved behandling av planen. Planen er saklig begrunnet og forsvarlig utredet.

Konsekvenser økonomi, miljø og folkehelse:

Økonomi: Ikke relevant ved klagebehandling

Miljø: Ikke relevant ved klagebehandling

Folkehelse: Ikke relevant ved klagebehandling