

Saksnr.: 2011/68

Arkivkode:
REG398

Saksbehandler: Jens Martin Langkaas

Utvalgsaksnr.:	Utvalg:	Møtedato:
29/17	Utvalg for teknikk og utvikling	29.06.2017

Mindre endring av reguleringsplan 398 - Gran NY3

Dokumenter som er vedlagt:

- Plankart – mindre endring
- Planbeskrivelse – mindre endring
- Merknad - ROAF
- Plankart – Gjeldende reguleringsplan 398 for Gran NY3

Dokumenter som ikke er vedlagt:

- Øvrige saksdokumenter

RÅDMANNENS INNSTILLING:

Mindre endring av reguleringsplan 398 for Gran NY3 vedtas i medhold av plan- og bygningsloven § 12-14.

Saksprotokoll for Utvalg for teknikk og utvikling - 29.06.2017

Behandling:

Votering: Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Mindre endring av reguleringsplan 398 for Gran NY3 vedtas i medhold av plan- og bygningsloven § 12-14.

SAKSUTREDNING:

Sammendrag

Tiltak knyttet til opparbeidelse av vendehammer, plass for renovasjon og avslutning av gang- og sykkelvei er ikke opparbeidet i henhold til vedtatt plan. For å korrigere dette fremmes det sak for mindre endring av reguleringsplan.

Forslagsstiller sendte ut varsel til berørte parter i desember 2016.

Endringsforslaget omfatter ikke bytte til nye arealformål, det er kun grensene mellom formålene som justeres/flyttes. Det anses derfor som uproblematisk å behandle dette som en mindre endring av reguleringsplan. Det har heller ikke kommet inn klager til varsel om oppstart.

Bakgrunn

Administrasjonen mottok en henvendelse fra forslagsstiller/tiltakshaver som ønsket å få en avklaring på tiltak som ikke var utført i henhold til gjeldende reguleringsplan. Det ble stilt krav om mindre endring av reguleringsplan for at plankart skal tilsvare utført tiltak.

Forslagsstiller sendte ut varsel til berørte parter i desember 2016.

Saksopplysninger

Reguleringsplan 398 for Gran NY3 ble vedtatt av kommunestyret 17.09.12. Tiltak knyttet til opparbeidelse av vendehammer, plass for renovasjon og avslutning av gang- og sykkelvei er ikke opparbeidet i henhold til vedtatt plan. For å korrigere dette fremmes det sak for mindre endring av reguleringsplan.

Plan- og bygningsloven § 12-14. Endring og oppheving av reguleringsplan
«For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan.»

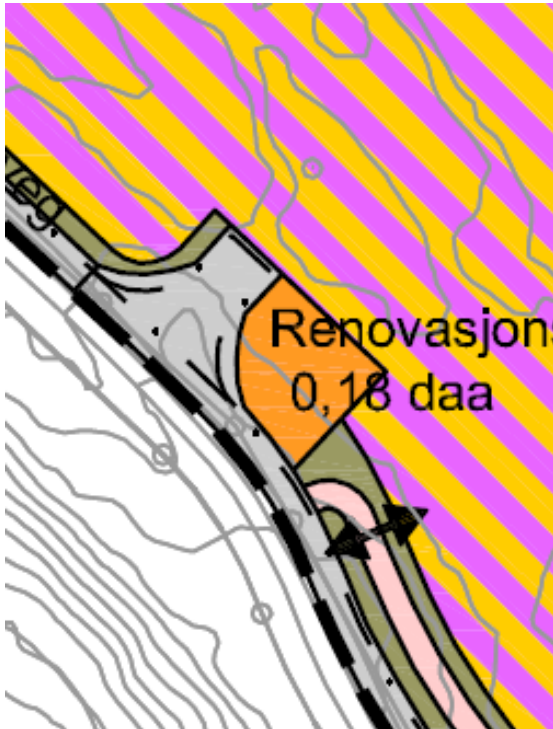
Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om mindre endringer i reguleringsplan eller til å vedta utfyllinger innenfor hovedtrekkene i reguleringsplanen.

Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, skal gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9.»

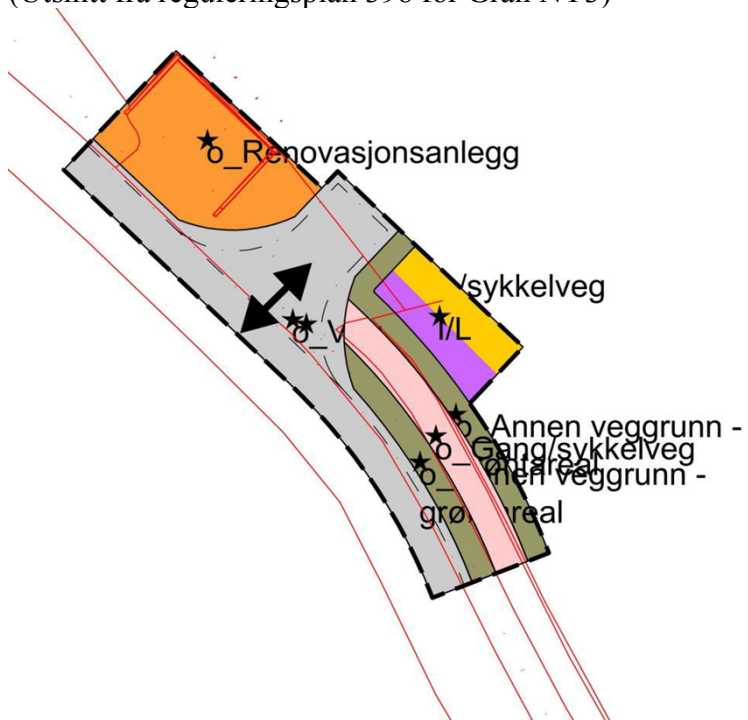
Lovkommentar til plandelen av plan- og bygningsloven, om § 12-14

«Kommunestyret kan i samsvar med kommunelovens regler, delegere myndighet til å treffe vedtak om mindre endringer i reguleringsplanen eller til å vedta utfyllinger innenfor hovedtrekkene i reguleringsplanen. Det er hensiktsmessig at mindre endringer kan behandles på en enklere måte. Med mindre endringer menes endringer som ikke har nevneverdig betydning for noen berørte parter eller interesser. Vurderingen av hva som er «mindre vesentlig endring» har etter den praksis som er utviklet etter PBL 85 ofte vært for vid. Forutsetningen er at begrepet «mindre endring» skal vurderes snevrere. For eksempel vil endring av arealformål ikke være en «mindre» endring. En justering av grensene mellom to formål kan likevel i de fleste tilfeller anses som en mindre vesentlig endring. Mer bagatellmessige endringer kan delegeres til administrasjonen.»

Saken skal forelegges berørte myndigheter før det treffes slikt vedtak, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket skal gis anledning til å uttale seg. Hensikten er at for å avklare om en endring kan regnes som «mindre», skal de myndigheter som er berørt og eiere og festere av eiendommer som direkte berøres av endringene, ha hatt anledning til å uttale seg. Dersom det foreligger innvendinger til endringene fra de berørte myndigheter eller private, vil ikke endringene kunne anses som «mindre». Da vil saken måtte behandles som vanlig reguleringsendring.»



(Utsnitt fra reguleringsplan 398 for Gran NY3)



(Forslag til mindre endring)

Forskjellen mellom gjeldende reguleringsplan 398 og foreslått mindre endring/faktisk opparbeidelse er som følger:

- Renovasjonsplassen er opparbeidet på motsatt side i forhold til gjeldende regulering,
- Det er opparbeidet atkomstvei via regulert vendehammer/snuplass.
- Gang- og sykkelvei er opparbeidet fram til vendehammer/atkomst.

Mindre endring av reguleringsplan etter plan- og bygningslovens § 12-4 er delegert til utvalg for teknikk og utvikling, jfr. kommunens delegeringsreglement.

Fra forslagsstillers planbeskrivelse (se også vedlegg)

Reguleringsbestemmelser for gjeldende plan videreføres. Det vurderes at det ikke er knyttet potensiell risiko- eller sårbarhet til endringen.

Varsel om mindre endring av reguleringsplan ble sendt ut til berørte naboer og grunneiere 15.12.2016, samt velforeninger tilknyttet områdene som benytter renovasjonsplassen. Endringen ble også varslet på Enebakk kommune sine hjemmesider, samt i Enebakk avis 15. desember 2016. Frist for bemerkninger til varslingen ble satt til 13. januar 2017. Det var ingen innkomne bemerkninger til varsel om oppstart av planarbeid med unntak av et standardbrev fra ROAF.

Sammenlignet med eksisterende plan er endringene i denne mindre reguleringsendringen mer å betrakte som kosmetiske. Arealmessig er endringene ubetydelige. Hovedformålet med endringen er jo nettopp å rydde opp i plankartet slik at det stemmer med faktisk opparbeidelse.

Reguleringsendringen medfører små konsekvenser sett i sammenheng med gjeldende plan. Endringen får ingen konsekvenser for grunneierne i området. Tilgjengelighet og trafikksikkerhet for myke trafikanter vil ikke endres.

Er saken vurdert fremlagt for FUN/ELD

Ja, FUN/ELD er høringspart ved offentlig ettersyn av reguleringsplaner, men disse mindre endringene vurderes som ikke relevant for rådene.

Klima- og miljømessige forhold

De foreslåtte endringene har ingen betydning sett i forhold til gjeldende plan.

Økonomiske forhold

Ikke aktuelt.

Risikovurdering

Ingen økt risiko ved endringene. Tiltak allerede opparbeidet.

Alternative løsninger

Det er mulig å ikke vedta endring av planen, men det som foreslås endret i reguleringsplanen er allerede utført/opparbeidet.

Vurderinger og begrunnelse

Konsekvenser av foreslått endring og tiltakene som er utført er:

- Vendehammer benyttes som atkomst. I følge gjeldende kommunale veinorm er dette ikke anbefalt, men det er heller ikke forbud. Tillatelse er allerede gitt til denne bruken. I reguleringsbestemmelsene for gjeldende plan står det at atkomstpiler på plankartet er veiledende.

- Renovasjonsområde er flyttet til motsatt side av vendehammer. Dette har ikke fått negative merknader fra ROAF verken ved varsel av planendring eller etter opparbeidelse.
- Gang- og sykkelvei forlenges noe i forhold til vedtatt reguleringsplan. Dette har ingen negativ konsekvens.
-

Endringsforslaget omfatter ikke bytte til nye arealformål, det er kun grensene mellom formålene som justeres/flyttes. Det anses derfor som uproblematisk å behandle dette som en mindre endring av reguleringsplan. Det har heller ikke kommet inn klager til varsel om oppstart. Eventuell klage ville medført at dette ikke kunne blitt behandlet som en mindre endring. Som forslagsstiller skriver i planbeskrivelsen så medfører endringen små konsekvenser i forhold til gjeldende plan, både for myke trafikanter og grunneiere i området. Den viktigste forutsetningen for å akseptere dette som en mindre endring er at ROAF ikke har kommet med innvendinger verken til opparbeidet løsning eller til varsel om mindre endring.

Det er satt opp et gjerde og en skyveport som går inn i areal avsatt til offentlig veiareal (gjerde plassert i grøfteareal til gang- og sykkelvei og skyveport over areal avsatt til vendehammer). Dette vil følges opp av byggesak uavhengig av eventuelt vedtak av mindre endring av reguleringsplan.