

Oppdragsgiver: Jan-Oddbjørn Bakke
Oppdragsnavn: Støle 2
Oppdragsnummer: 602266-01
Utarbeidet av: Tonje Terkelsen
Oppdragsleder: Tonje Terkelsen
Dato: 26.11.2024
Tilgjengelighet: Åpent

Kommentarer til klager på vedtatt detaljreguleringsplan for Moneheia boligområde

1. Oppsummering og kommentarer

Planen Moneheia boligområde ble vedtatt av kommunestyret 11. september 2024, med klagefrist 14. oktober 2024. Det er mottatt seks klager innen fristen.

Klagene er kort oppsummert og kommentert av Asplan Viak.

1.1. Jørgen Lavik

På vegne av eiere av tomt 76/11 Marit Frøystad og Anne Glatved Lavik



Foreslått kyststi går rett gjennom tomt 76/11, over et areal som de mener det er aktuelt å bygge ut. De ønsker derfor at stien legges lengre øst, eventuelt lags grensa på vestsiden, som vist på skissa under.

I tillegg ønsker de at det legges til rette for en veiadkomst fra det nye reguleringsområdet til tomt 76/11, som vist på skissa under



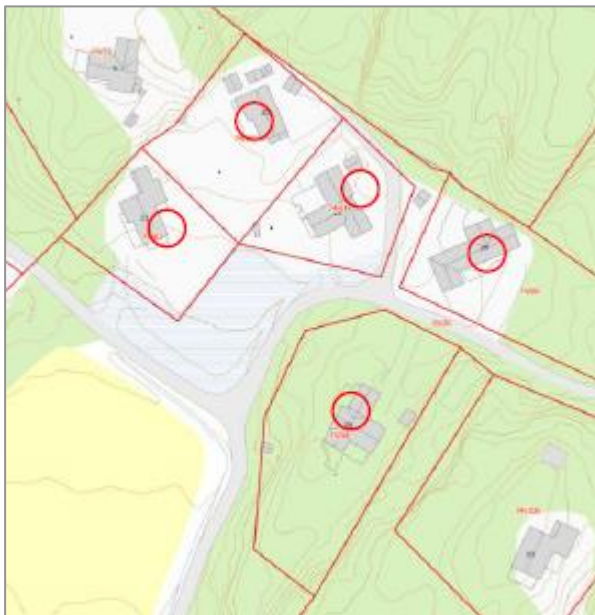
Forslag til stitråse og veiadkomst til tomt 76/11

AV: Det er ikke naturlig å regulere veiadkomst til et uregulert skogsareal. Det er plass til en fremtidig adkomstvei fra vei f_KV10 gjennom grøntkorridoren til 76/11 slik de ønsker, men det må i så fall avklares i forbindelse med en eventuell byggesøknad eller reguleringssak.

Stien som er vist på reguleringsplanen er kun en illustrasjon. Utbygger tenker ikke å markere eller opparbeide noen sti over 76/11. Dersom det skal fastsettes en stitråse over 76/11 så må det gjøres i forbindelse med en fremtidig byggesak eller reguleringssak.

1.2. Atle Grøm

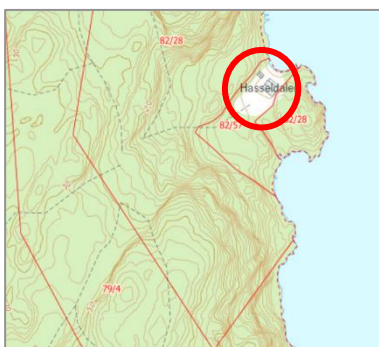
På vegne av eiendommene 74/60, 74/61, 74/62, 74/63 og 74/98



Hytteierne viser til innsendt merknad i 2022 og at merknadene ikke er tatt til følge i vedtaket. De står fortsatt ved sine merknader og sender derfor inn klage på ny. De ønsker at nederste tomt i B4-4 fjernes og at B4-1 ikke bebygges med leiligheter.

AV: Den samme klagen ble vurdert og forkastet i forbindelse med at planen ble fremmet for endelig behandling og vedtatt. Siden klagen ikke tilfører ny informasjon som kunne gi et annet utfall så mener vi at den ikke skal vurderes på ny.

1.3. Vetli Felland



Representerer eierne av eiendommene 82/57 og 79/23.

Klager ber om at kommunen/statsforvalteren tar hensyn til følgende tre merknader:

1. Klager oppfatter at det reguleringsplanens bestemmelser og forarbeider viser at det er regulert inn avkjøring til eiendom 82/57, men at plankartet mangler avkjørselspil og oppstillingsplass for biler. Forslag til plassering av biloppstillingsplass er vist på figur under:



2. Vannkilden for hytta er en brønn som ligger ca midt på eiendommen, se figur under. Brønnen får vann/tilsig fra det arealet som skal bygges ut med boliger. Det er meget sannsynlig at denne vil bli forurenset og/eller tørrlagt, og det må derfor reguleres inn vannledning i vegen KV6 ned til eksisterende brønn.



3. Deler av hytteeiendommen er tidligere brukt til slåttemark/beiting, i dag har det delvis steingjerde mot nord og tuja/sypresshekk mot sør, i tillegg til frukt og

bærbusker. Dette kulturlandskapet bør reguleres som LNF og ikke omdisponeres til Friluftsmål.

Klager ønsker en befaring før klagen skal behandles.

AV:

1. Eiendommen har i dag parkering på en mindre parsell langs Støleveien (gnr/bnr 79/23), og reguleringsplanen endrer i utgangspunktet ikke denne situasjonen. Det er ikke regulert inn hverken parkering eller avkjørsel til eiendom 82/57 i planen. KV6 er en privat vei tilhørende Jørn Michael Bakke og en eventuell avkjørsel fra denne vil være en privatrettslig avtale, uavhengig av om det er regulert inn en avkjørselsplass eller ikke. Reguleringsplanen er ikke til hinder for en slik avtale.

Biloppstillingsplassene som tidligere var regulert inn langs KV6 er tatt ut av planen som følge av et ønske fra Statsforvalteren i brev datert 17.06.22. I dette brevet ble det fremmet innsigelse blant annet til utstrekningen av småbåthavna, og i tillegg et faglig råd om å redusere antall parkeringsplasser tilhørende dette anlegget. Som resultat ble småbåthavna redusert i omfang og parkeringsplass a_P2 tatt ut.

2. Dersom utbyggingen fører til tørrlegging eller forurensning av brønnen er det et privatrettslig spørsmål som styres av annet lovverk. Generelt kan det sies at det ikke er anledning til å gjennomføre utbygging på en måte som fører til skade på annen manns eiendom. Dersom det viser seg at det er nødvendig å etablere vannledning til erstatning for brønnen så kan det gjennomføres uten å endre gjeldende plan. Det er ikke vanlig å regulere areal for ledningsanlegg, med unntak for der ledningen er i åpenbar konflikt med det gjeldende arealformålet.

3. Friluftsmål er en underkategori av LNF. I bestemmelsene står følgende om friluftsmålsområdene: «Områdene nyttes til rekreasjon og ferdsel iht. friluftslovens bestemmelser. Forsiktig tilrettelegging og merking/skilting av stier (herunder a «kyststtrasé») og av oppholdssteder Side 9 av 10 (rasteplasser) med bord/benker er tillatt. Trapper må etableres med trestokker eller naturstein.» Det legges altså ikke opp til noen særlige inngrep i dette formålsområdet, og vi mener derfor området er tilstrekkelig bevart.

Hytta og det nærmeste arealer rundt er regulert til «fritidsbebyggelse - frittliggende», mens den resterende eiendommen er regulert til «Friluftsmål»

Klager mener at deler av den øvrige eiendommen tidligere har vært slåttemark og benyttet til bær og frukttrær og derfor bør reguleres som LNF (som egentlig er LNFR).

Vi har oppfattet den resterende eiendommen som utmark med skog, men ikke egnet eller benyttet som grunnlag for landbruksdrift. Siden LNFR er en samlebetegnelse som er inndelt i formålene Landbruksformål, Jordbruk, Seterområde, Gartneri. Pelsdyranlegg, Naturformål, Friluftsmål og Reindriftsmål har vi valgt å presisere formålet. Av disse mener vi regulering til «Friluftsmål» er mest naturlig siden

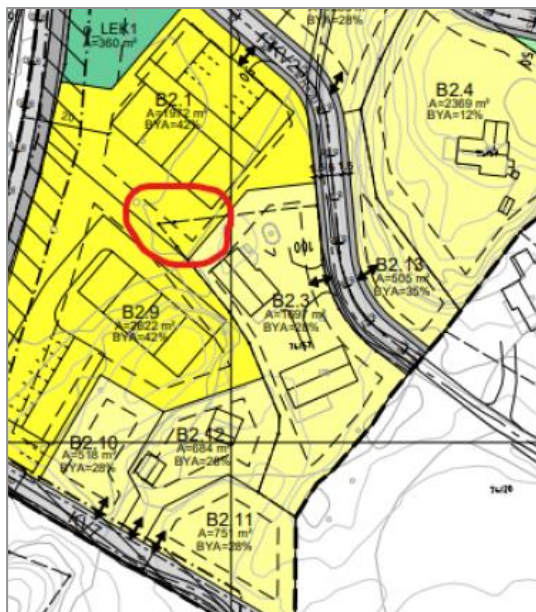
arealet ikke er egnet som grunnlag for landbruksdrift eller jordbruk og åpenbart heller ikke for de øvrige formålene. En eventuell befaring vil kunne bekrefte eller avkrefte dette.

1.4. Steinar Foss



Eier av eiendom 74/57

Deler av klagers eiendom er tatt med i planen selv om det ikke foreligger noen avtale med utbygger, se figur.

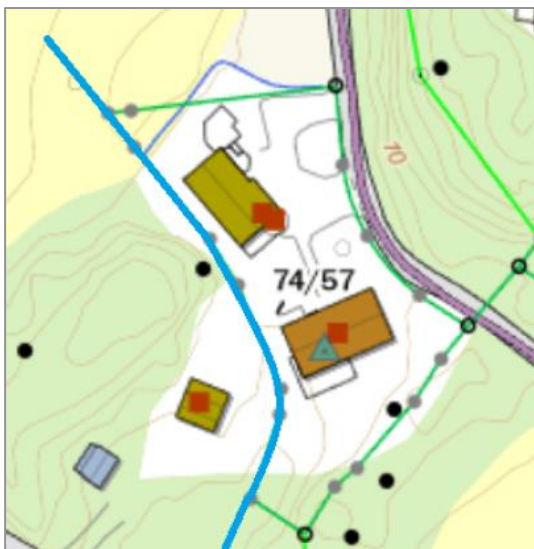


Deler av eiendommen inngår i formålsområde B2.1

Undertegnede har vært i dialog med utbygger og er innstilt på å bidra til løsning, slik at planen kan gjennomføres. Før det foreligger en avtale kan ikke planen gjennomføres.

Klagers private kloakkanlegg vil saneres under utbyggingen. Denne må erstattes.

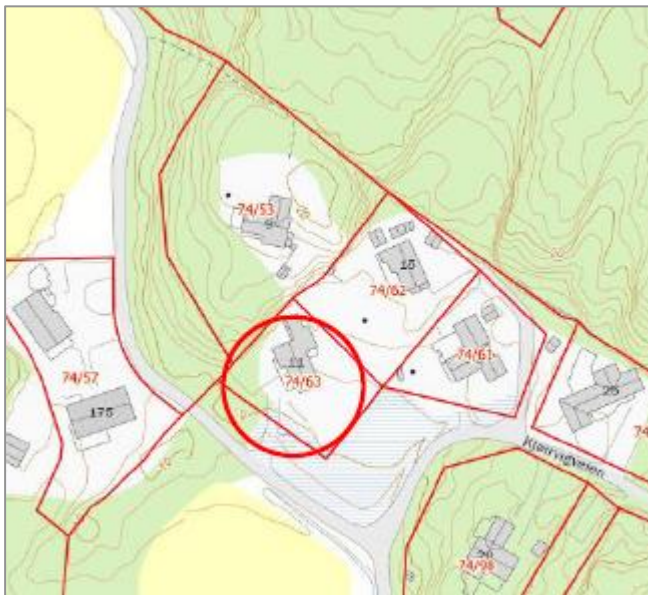
Klager er bekymret for eksisterende kanal/grøft, vist på figur under. Utbygger må sørge for at denne hensyntas og at det ikke fører til eventuelle vannskader på eiendom 74/57.



AV: Det er vanlig at en reguleringsplan inkluderer mer en tiltakshavers egen eiendom og at en eiendom kan bli regulert til et annet formål enn dagens bruk dersom det er hensiktsmessig i forhold til en samlet løsning. Reguleringsplanen gir likevel ikke rett til å gjøre inngrep på en eiendom før det er sikret hjemmel, slik klager påpeker.

De øvrige merknadene til privat kloakkanlegg og eksisterende dike er privatrettslige spørsmål som styres av annet lovverk og er ikke relevante for reguleringsløsningen. Generelt er det ikke anledning til å fjerne eller skade et eksisterende privat kloakkanlegg før eiendommen er sikret en ny godkjent løsning. Det er heller ikke anledning til å gjennomføre tiltak på en slik måte at det fører til vannskade eller annen skade på annen manns eiendom.

1.5. Karl Fredriksen og Gro Isaksen



Eiere av 74/63

Klager viser til tidligere innspill oversendt ifm offentlig høring av reguleringsplanen, samt slutter seg til klage oversendt av Atle Grøm.

AV: Den samme klagen ble vurdert og forkastet i forbindelse med at planen ble fremmet for endelig behandling og vedtatt. Siden klagen ikke tilfører ny informasjon som kunne gi et annet utfall så mener vi at den ikke skal vurderes på ny.

1.6. Magnhild Winsnes

På grunnlag av klage fra Magnhild Winsnes ble det fattet en beslutning om utsatt iverksetting for *Detaljregulering for Moneheia boligområde – Støle*. Denne klagen er derfor svart ut i et eget dokument datert 22.11.24.