



Tilleggsinnkalling Formannskapet

Møtedato: 25.08.2016
Møtested: Møterom - Børilden
Møtetid: 09.00

Forfall skal meldast til Servicekontoret t. 56162000/post@austrheim.kommune.no
Varamedlem møter berre etter nærare innkalling

Saksliste

| Saknr | Tittel |
|--------------|---|
| 099/16 | Dispensasjon frå rekkefølgekrav - Toftegård, "søre neset" |

Dato 24.08.2016

Per Lerøy
ordfører

Jan Olav Osen
rådmann

Sakspapir

| Saksnr | Utvalg | Type | Dato |
|--------|---------------|------|------------|
| 099/16 | Formannskapet | PS | 25.08.2016 |

| Saksbehandler | Arkiv | ArkivsakID |
|---------------|---------------|------------|
| Thomas Lindås | Gbnr - 147/95 | 15/1209 |

Dispensasjon frå rekkefølgekrav - Toftegård, "søre neset"

Vedlegg:

Hastemøte om rekkefølgekrav ved Toftegårdskrysset i Austrheim kommune

Framlegg til vedtak:

Formannskapet i Austrheim gjev mellombels dispensasjon som omsøkt, fram til 01.05.2017, frå krav om opparbeiding av busslommer og tilhøyrande fortau på følgjande vilkår:

- Dersom busslommer, veganlegg og fortau er sikra opparbeid i tråd med detaljregulering for gang og sykkelveg Mastrevik – Kilstraumen, gjennom avtale med Statens Vegvesen og Austrheim Kommune, kan det gjevas igangsetjingsløyve for inntil 2 bustader. Dersom slik avtale ikkje føreligg vert det ikkje gjeve nye igangsetjingsløyve i feltet før rekkefølgekrava er oppfylt.

Grunngjeving er gjeve i saksutgreiinga.

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2 jf. §§ 19-3 og 12-4.

Vedtaket vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Saksopplysninger:

Det går fram av reguleringsføresegnene til: «Reguleringsplan Søre Neset» planid: 2005003, § 6 at:

Nye busslommer og tilhørende fortau må vere etablerte før det kan gjevast løyve til innflytting i nye bustader.

For fortau på austsida av vegen gjeld kravet mellom utkjørsel for bustadfeltet og t.o.m den gamle avkjøringa skom skal stengjast. For vestsida gjeld kravet f.o.m busslomma vis a vis utkjørsla frå bustadfeltet og t.o.m innkjørsla til Toftegårdskrysset.

Arkoconsult AS på vegne av Rili Eigedom AS har søkt om mellombels dispensasjon fram til 01.05.2017 for å ta i bruk bustader i feltet før busslommer og tilhørende fortau er etablert. Søkjar skriv mellom anna følgjande:

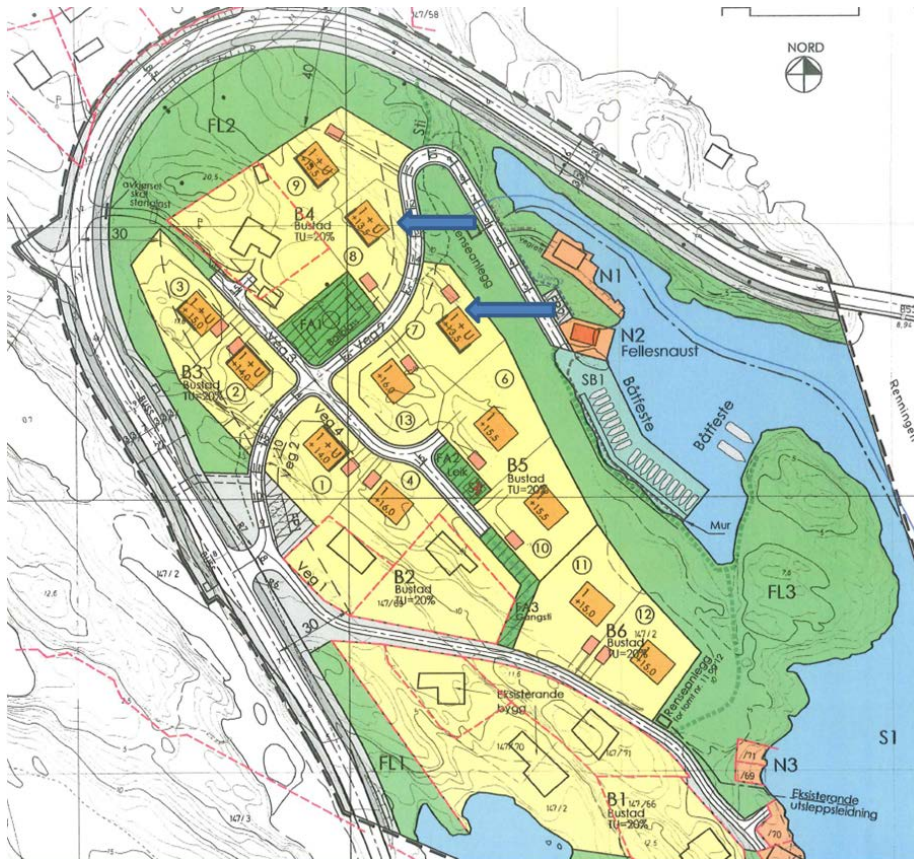
Vi anerkjenner at det normalt skal mye til for å gi dispensasjon fra rekkefølgekrav. Men i denne saken mener vi at fordelene med å gi dispensasjon er vesentlig større enn ulempene. Det handler i hovedsak om å sikre en hensiktsmessig fremdrift i utbyggingen av feltet.

I denne saken ønsker tiltakshaver å utvikle feltet i tråd med plan, men rekkefølgekravet skaper problemer i den forstand at det forskyver tidspunktet for når boligene kan tas i bruk. Dette gjør prosjektene mindre attraktive, både for utbygger, men også for kjøpere. Vi mener at dette bør tale for dispensasjon.

Når det er sagt er det ikke slik at denne dispensasjon vil tilsidesette plankartet slik at fortau og busslommer *ikke* blir opparbeidet. Tiltakshaver er også interessert i at planen skal gjennomføres. **Av denne grunn ber vi om at dispensasjonen gjøres midlertidig frem til 01.05.17.** Innen denne tid må nevnte forhold være ferdigstilt.

Vi mener at dette også er et forhold som taler for dispensasjon. Ved å gjøre dispensasjonen tidsbegrenset vil man sikre at rekkefølgekravet blir oppfylt, samtidig som man tillater innflytting for de boligene som er, og blir ferdigstilt, frem til nevnte dato.

Det er i dag to hus som er godkjent og oppført:



Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert omsøkte tiltak og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Det er særleg vektlegg berekraftig bruk og vern av naturmangfaldet der den samla belastninga for økosystemet vert vurdert både lokalt på staden og sett i ein større samanheng. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no.

Ein finn ikkje at omsøkte tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova. I vurderinga har ein mellom anna nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Vurdering etter plan- og bygningslova

Ved handsaming av dispensasjonssøknaden skal det vurderast om dei omsyna som ligg bak rekkjefølgjekravet i reguleringsplanen blir vesentleg tilsidesett. Det er omsynet til å sikre etablering av busslommer og fortau samt trafikktryggleiken som er vurderingstema.

Vidare skal det vurderast om fordelane ved å gje dispensasjonsløyve blir klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Nasjonale og regionale rammer og mål skal leggjast til grunn for avveging av interesser.

Når det gjeld å sikre etablering av busslommer og fortau må det peikast på at det per no er to nye hus som er bygd i feltet. Frå før er det 7 hus som er bygd utan rekkjefølgjekrav. Reguleringsplanen opnar opp for totalt 12 nye hus. For å sikre opparbeiding vert det difor sett følgjande rekkjefølgjekrav:

- Dersom busslommer, veganlegg og fortau er sikra opparbeid i tråd med detaljregulering for

gang og sykkelveg Mastrevik – Kilstraumen, gjennom avtale med Statens Vegvesen og Austrheim Kommune, kan det gjevas igangsetjingsløyve for inntil 2 bustader. Dersom slik avtale ikkje føreligg vert det ikkje gjeve nye igangsetjingsløyve i feltet før rekkefølgekrava er oppfylt.

Dette kravet vil sikre at det kjem på plass busslommer og fortau på ein god måte.

Når det gjeld trafikktryggleiken er det som nemnt allereie 7 hus som nyttar eksisterande veganlegg. Å gje løyve til at dei to husa som no er bygd og kan nytte eksisterande veganlegg utgjer ei mindre auke. Imidlertid opnar overnevnte rekkjefølgekrav for igangsetjing av ytterligare 2 hus som og kan verte tatt i bruk før busslommer og fortau er på plass. Dette utgjer samla ei større auke og kan tale for at omsynet til trafikktryggleik vert sett til side. Det skal normalt mykje til for å gje dispensasjon frå trafikktryggleiken. Det er her tale om ein avgrensa tidsperiode fram til 01.05.2017, dette er eit avgrensa tidsrom og trafikktryggleiken kan difor ikkje seiast å verte sett vesentleg til side.

Når det gjeld ei vurdering av fordelar og ulemper er det positivt at bustadane som er bygd kan takast i bruk. Både kjøpar og selgar av husa vil såleis tene på att det vert gjeve dispensasjon. Dett er særleg viktig for å ivareta lokale arbeidsplassar innanfor byggenæringa.

Vidare vil rekkjefølgekrav i dispensasjonen vere med på å sikre opparbeiding av busslommer, fortau og veganlegg i tråd med ny reguleringsplan. Dette er positivt.

Dispensasjonen vil kunne ha negativ innverknad på trafikktryggleiken. Austrheim Kommune er nyleg godkjent som Trafikksikker Kommune, trafikktryggleiken må difor tilleggast vesentleg vekt. Likevel er auken i brukarar av busslomme og fortau beskjeden og etter ei samla vurdering finn ein difor at fordelane med å gje dispensasjon er større enn ulempene.

Konklusjon

Formannskapet i Austrheim gjev mellombels dispensasjon som omsøkt, fram til 01.05.2017, frå krav om opparbeiding av busslommer og tilhøyrande fortau på følgjande vilkår:

- Dersom busslommer, veganlegg og fortau er sikra opparbeid i tråd med detaljregulering for gang og sykkelveg Mastrevik – Kilstraumen, gjennom avtale med Statens Vegvesen og Austrheim Kommune, kan det gjevas igangsetjingsløyve for inntil 2 bustader. Dersom slik avtale ikkje føreligg vert det ikkje gjeve nye igangsetjingsløyve i feltet før rekkefølgekrava er oppfylt.



Statens vegvesen

Referat

Dato: 20.06.2016
Tid: 12.00 – 13.30
Referent: Inge–Andre Håkull

Sakshandsamar/telefon:
Inge–Andre Håkull / 47802877
Vår dato: 24.06.2016
Vår referanse: 16/81170–2

Hastemøte om rekkefølgekrav ved Toftegårdskrysset i Austrheim kommune

Møte nr.: –
Stad: Statens vegvesen
Møteleiar: Arnljot Jordal
Til stades: Asbjørn Nagell Toft (ANT), Austrheim kommune
Rolf Henning Myrmel (RHM), Austrheim kommune
Odd Haugen (OH), Odd Haugen Maskinstasjon
Vidar Mjøs (VM), Vidar Mjøs Siv Ing
Arild Lilletveit (AL), RiLi eiendom
Hallvar Einevoll (HE), Solkroken Austrheim AS
Kari Elster Moen (KEM), Statens vegvesen
Arnljot Jordal (AJ), Statens vegvesen
Inge–Andre Håkull (IAH), Statens vegvesen

Forfall: 27.06.2016

Kopi:

Austrheim kommune v/ Asbjørn Nagell Toft ønska eit hastemøte med utbygger og SVV i forbindelse med rekkefølgekrava i gjeldande reguleringsplan for Søre Neset.

Deltakarane presenterte seg og forklara kva rolle dei har ifm. denne saka.

Ansvar / frist

Postadresse
Statens vegvesen

Telefon: 02030
firmapost@vegvesen.no

Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Heiane 4
5131 NYBORG

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Landsdekkende regnskap

9815 Vadsø

Når dette var gjort, informerte ANT om kvifor det vart kalla inn til hastemøte. Årsaka er at det ikkje kan gjevast bruksløyve til husa som no er under bygging før rekkefølgekrava er utført, jf. § 6 i reguleringsføresegnene.

Hovudproblemet i denne saka er at det for tida er ein ny reguleringsplan som ligg ute til høyring (frist er 8/8-16) og at denne ikkje er lik gjeldande reguleringsplan kor rekkefølgekrava er tilhøyrande.

KEM informerte om at SVV anbefaler at rekkefølgekrava vert bygd etter ny reguleringsplan, då den er betre tilrettelagt for utføringa av busslommene. IAH viste kva forskjell det er på dei 2 reguleringsplanane, bl.a. at busslommene er plassert på ein betre plass viss ein ser på utfordringane med bygginga av dei og at den nye reguleringsplanen mykje betre «plass» enn den gjeldande, slik at ein ikkje får problem med reguleringsgrensene i utføringsfasen.

SVV påpeikar at bygging av busslommer etter gjeldande reguleringsplan ikkje vert stoppa, men anbefaler sterkt at utføringa vert iht. reguleringsplanen som er ute på høyring.

ANT informerer at løyve til oppstart av bygging vil verta behandla som ei rein byggesak hjå kommunen, då høyringsfristen først er 8. august og at det vil verta gitt dispensasjon frå denne. Kommunen er innstilt på å løyse denne saka på smidigaste måte og vil ikkje at andre partar skal verta skadelidande pga. arbeidet med ny reguleringsplan.

OH spør kva som må til før dei kan starta på arbeidet? AJ informerer om at før arbeidet kan byrjast på, må det på plass ein gjennomføringsavtale. Denne skal innehalda avgrensingane for arbeidet, sørge for at finansieringa er på plass, at grunnavtalar er gjennomført, byggetid skal avtalast og den skal beskrive klart kva produkt som skal leverast, samt garantere ein fastheit i gjennomføringa. I tillegg skal det leverast ein byggeplan som viser dimensjonerande overbygning og andre detaljar som må på plass for å sikre ei korrekt utføring av utbygginga.

OH spør også kva krav som stilles til ein evt. natursteinsmur i forhold til kvalitet og utføring? AJ opplyser at her vil det ikkje stillast store krav, då muren vil verta lite synleg og for det meste kun skal halda på massane. Det viktigaste er at den er solid.

VM informerer om at han har utarbeida gjeldande reguleringsplan og at plasseringa av busslommene er diktert av vegeigar. VM stiller seg difor uforståande til at busslommene ikkje kan etablerast slik som vist i gjeldande reguleringsplan og meiner også at avgrensinga på reguleringsplanen kun er gjeldande for overflata på det bygde og ikkje for ei evt. fylling under busslomma/fortau. Dette er SVV ikkje einig i og meiner at det her må

etablerast ein høg mur for å kunne etablere busslomme og fortau innafor gjeldande reguleringsgrense. Muren vert kostbar og må også til VD for godkjenning og det er difor SVV anbefaler å bygge etter ny reguleringsplan. VM meiner også at det ifm. utarbeidinga av den nye reguleringsplanen vert manøvrert i uryddig farvatn og at gjeldande rekkefølgjekrava umulig kan overførast til utbygger og til den nye reguleringsplanen.

ANT kjem med ein replikk og seier at rekkefølgjekrava ikkje er ein del av ein vegplan, men at den tilhøyrar ein byggjeplan og at dette er kommunens ansvar.

AL opplyser at dei har kundar som har kjøpt hus og som er klar til å flytte inn 1. juli 2016, men at dette ikkje lar seg gjera då det ikkje vert gitt bruksløyve før rekkefølgjekravet er innfridd. AL seier også at det er viktig å tenke framtidsretta og få på plass ei god løysing.

Det vert stilt spørsmål til kva tilpassingar som må på plass og kor lang utstrekkinga av rekkefølgjekravet er? Det viktigaste er at busslommene vert etablert og at disse vert knytt saman med fortau, samt at det vert etablert fortau opp til kryssområder.

Det er einigheit om at utbygger utarbeidar ein byggjeplan som er i tråd med ny reguleringsplan og at det også vert søkt kommunen om dispensasjon til å byrja på arbeidet før høyringsfristen går ut. ANT opplyser at ei slik sak vil verta behandla og godkjend i kommunen snarast mogleg.