

Arkiv: 2013/2057
Saksmappe: Arnold Matre
Sakshandsamar: 24.05.2013
Dato:

Utvalssak nr.	Utval	Møtedato
116/13	Plan- og miljøutvalet	20.06.2013
51/13	Kommunestyret	20.06.2013

Søknad om endring av rekkefølgekrav for reguleringsplan for Helleåsen.

Saka går til innstilling i plan- og miljøutvalet
Saka skal avgjerast endeleg i kommunestyret

Rådmannen gjer slikt framlegg til vedtak:

Rådmannen rår til at § 2.1.1.1 vert endra slik at nytt avsnitt to lyder:

Utbyggjar får byggja ut dei 8 første bueiningane før rekkefølgekravet gjeve i føresegnene § 2.1.1.1 vert gjort gjeldande. Ved bygging i område sett av til einebustadar vil det i tillegg vera høve til å byggja sekundærbustad innanfor rekkefølgekravet

Endringa vil medføra at utbyggjar kan velja kvar i feltet han vil starta utbygginga

Saksutgreiing:

Saksdokument vedlagt:

Skriv frå ADU-Ingeniør Atle D. Utkilen, dagsett 20.03.13
Framlegg til justerte føresegner frå Utkilen, dagsett 19.03.13
Kopi av reguleringsplan for Helleåsen (Apalen 1)
Skråfoto over planområdet

Saksdokument ikkje vedlagt:

Vurdering:

Kva saka gjeld:

I skriv frå ingeniør Atle Utkilen, dagsett 20.03.13, vert det på vegne av Geir Styve søkt om å få endra føresegnene til reguleringsplan for Helleåsen med planId 1263-19032007.

Frå søknaden går det fram følgjande:

”Saka handlar om å få endra tekst under §2.1.1.1 i gjeldande føresegn som følgjer:

§2.1.1.1 - Rekkefølgjekrav

Rekkefølgjekrav for utbygging (Plan- og bygningslova §12-7) Fylkesveg 391 skal vera utbetra etter § 2.1.2 i føresegna.

16 første bueiningane

Utbyggjar får byggja ut dei 8 første einebustadtomtane før rekkefølgjekravet gjeve i føresegnene § 2.1.1.1 vert gjort gjeldande.

Fylkesvegen skal vera ferdig før det vert gjeve rammeløyve for oppføring av nye husvære utover det som det er gjev løyve til av husvære før rekkefølgjekravet slår inn.

Bakgrunnen for at vi ynskjer endringa, er knytt til at utbyggjar då kan stå fritt til å velja om ein vil byggja einebustad m/ sekunder bueining (8+8 = 16 bueiningar) eller konsentrerte bustadar med fleire bueiningar. Ein får tilpassa utbygginga til kva markedet etterspør. Endringa har ingen annan konsekvens. Det er same tal bueiningar.”

Gjeldande plan for Helleåsen:

Reguleringsplan for Helleåsen vart endeleg vedteken i kommunestyre 16.06.2011. Etter at utbyggjar hadde klaga på for strenge rekkefølgjekrav knytt til gang- og sykkelveg, gjorde kommunestyre følgjande vedtak:

”Kommunen tek klage på kommunestyret sitt rekkefølgjekrav i utbygging av reguleringsplan for Helleåsen delvis til følgje og gjev løyve til etappevis utbygging på følgjande vilkår:

- *Utbyggjar får byggja ut dei 8 første einebustadtomtane før rekkefølgjekravet gjeve i føresegnene § 2.1.1 vert gjort gjeldande.*
- *Administrasjonen sine retningsgjevande satsar for kvar einebustadtomt/ bueining i konsentrert bustadutbygging skal då leggjast til grunn og betalast inn på kommunal konto før vidare igangsettingsløyve vert gjeve.*
- *Føresegnene skal rettast opp i tråd med kule pkt. 1.*
- *Kommunestyret skal godkjenna utbyggingsavtalen mellom tiltakshavar og kommunen, som då vil vera det juridiske grunnlaget for økonomien mellom partane i spleiselaget.”*

Det er i kommunestyret sitt vedtak presisert at det vert opna for 8 einebustader (m/sekundærbustad) utan at det utløyser rekkefølgjekrav i høve gang- og sykkelveg.

Utbyggingsplan for området:

Det er utarbeida framlegg til utbyggingsplan for Helleåsen. I møte i plan- og miljøutvalet 31.01.13 vart denne lagt ut til høyring. I samband med høyringsprosessen for utbyggingsavtalen har utbyggjar tatt initiativ til å endra rekkefølgjekrav i føresegnene til planen. (jf vedlagte skriv dagsett 20.03.13)

Vurdering:

Administrasjonen har hatt møte med utbyggjar Geir Styve og konsulent Atle Utkilen. Utbyggjar argumenterte for at rekkefølgjekrava som pålegg utbyggjar å starta med dei 8 einebustadtomtene inst , gjer det økonomisk umogeleg å starta utbygging etter planen. Han framførte vidare at for at det skal vera økonomi til å finansiera gang- og sykkelstien langs fylkesvegen må ein starta ytst i feltet, nærast fylkesvegen. Dette vil gje mindre kostnader til infrastruktur. Det vert og framført at 8 einebustader m/ sekundærbustad ikkje vil generera meir trafikk enn 16 bueiningar i konsentrerte småhus. Dette er grunnlaget for utbyggjar sin søknad om endra rekkefølgjekrava i føresegnene.

Slik rådmannen les sakshistoria var det i utgangspunktet krav om at fylkesvegen m/ gang- og sykkelsti skulle vera opparbeida før ein fekk starta utbygginga i Helleåsen i det heile. Etter klage frå utbyggjar opna kommunestyret (16.06.11) for at det kunne verta bygd 8 einbustader (m/sekundærbustad) før rekkefølgekravet vart utløyst. Ein kan ikkje sjå at det har kome skriftlege merknader på dette frå utbyggjar før utbyggingsavtalen for området kom på høyring.

Kommunestyret har vedteke rekkefølgekrava ut frå ei vurdering av at området ikkje bør ha ei vesentleg utbygging før fylkesvegen mot Hillesvåg er utbetra. Rådmannen vurderer det då som viktig at det ikkje vert gjort endringar i rekkefølgekrava som kan gjera det mindre truleg at utbetringar vert utført.

Tilhøve til utbyggingsavtale:

I møte 30.01.13 vedtok Plan- og miljøutvalet å senda framlegg til utbyggingsavtale for Helleåsen ut på høyring. I §§ 1.5 og 2.5 er det referert til rekkefølgekrava sett i føresegnene til reguleringsplanen. Ei eventuell endring i reguleringsplanen vil såleis også påverka utbyggingsavtalen og gjennomføringa av denne.

Tilhøve til bustadbyggeprogram:

I møte 30.01.13 vedtok plan- og miljøutvalet å senda framlegg til bustadbyggeprogram for perioden 2013 – 2016 på høyring. I framlegget er det opnar for at 39 av 48 kan verta bygd ut i perioden. I bustadbyggeprogrammet er også Apalen Sør nemnt. Dette er ein reguleringsplan under arbeid og som truleg vert vedteken haust 2013. Den ligg like sør for Helleåsen og vil verta knytt til dei same rekkefølgekrava i høve fylkesveg 391. I framlegg til bustadbyggeprogram er det ikkje opna for utbygging av dette feltet i perioden 2013 – 2016.

Etter høyring har administrasjonen vurdert merknadane og rår til at det kan byggjast 8 bueiningar på Apalen sør i perioden. Dette vert grunngeve med at ein vil bidra til å kunne styrka grunnlaget for finansieringa av utbetringa av fylkesveg 391 m/gang- og sykkelsti.

Tilhøve til Apalen sør:

Reguleringsplan for Apalen Sør vil opna for om lag 30 nye bueiningar. Rådmannen er i ein førebuaende dialog med utbyggjar i høve utbyggingsavtale. I framlegg til utbyggingsavtale for Helleåsen er det i § 2.6 andre avsnitt tatt inn følgjande:

”Kommunen skal sikra i utbyggingsavtalar med andre utbyggjarar i området at dei pliktar å ta del i kostnadane. Administrasjonen sine rentingsgjevande satsar for kvar einbustadtomt/ bueining i konsentrert bustadutbygging vert lagt til grunn.”

Dei to planane for Helleåsen og Apalen sør skal såleis bære bidra til å finansiera gang- og sykkelstien.

Merknader:

Saka har vore på kunngjort i lokalpressa med høyringsfrist på 3 veker. Frist for merknader er sett til 14.06.13. Pr 12.06.13 er det ikkje komen inn merknader. For å få saka handsama saka før ferien vert saka likevel fremja for plan- og miljøutvalet. Dersom det kjem inn merknader innan fristen, vil desse verta førelagt plan- og miljøutvalet i møtet.

Konkret vurdering:

Reguleringsplanen for Helleåsen er knappe 2 år gammel. Rekkefølgekrava vart endeleg fastsett i kommunestyret 16.06.11 etter klage. Rådmannen kan ikkje sjå at vilkåra kring utbygginga og rekkefølgekrava har endra seg på denne tida. Det skulle såleis ikkje vera "nye moment" som talar for ei endring av føresegnene".

Samstundes har rådmannen forståing for at det for utbyggjar vil vera eit økonomisk betre prosjekt om han får byrja utbygginga nærare fylkesvegen. På denne måten vil trongen for grunnlagsinvesteringar verta mindre i første del av utbyggina.

Når det gjeld tal bueingar det skal opnast for før det vert utløyst rekkefølgekrav, vil dette i større grad påverka gjennomføringa av utbetringa av fylkesvegen m/gang- og sykkelsti. Utbyggjar argumenterar for at sekundærbustad i einebustad bør telja på lik linje som ein buening i konsentrert småhus.

Rådmannen vil i denne saka understreka at dersom rekkefølgekrava skal verta gjennomført, så må resten av innhaldet i føresegnene byggja opp om dette. Dersom det vert opna for at for stor del av utbygginga kan skje før det utløyser rekkjefølgekav, kan dette føra til at den økonomiske motivasjonen for å byggja ut siste delen vert redusert.

Det må også verta tatt omsyn til andre utbyggjar i området. Det vil vera naturleg at dei vilkår som vert gjeldande for Helleåsen også må verta gjeldande for Apalen sør.

Tilråding:

Rådmannen rår til at § 2.1.1.1 vert endra slik at nytt avsnitt to lyder:

Utbyggjar får byggja ut dei 8 første bueingane før rekkeføljekravet gjeve i føresegnene § 2.1.1.1 vert gjort gjeldande. Ved bygging i område sett av til einebustadar vil det i tillegg vera høve til å byggja sekundærbustad innanfor rekkeføljekravet

Endringa vil medføra at utbyggjar kan velja kvar i feltet han vil starta utbygginga.

Vurdering av miljøkonsekvensar:

Tiltaket vil føra med seg endringar i eksisterande terreng og natur. Miljøkonsekvensane vert likevel vurdert å vera små. Det er ikkje kjende naturverdiar i området. **Handsaming i Plan- og miljøutvalet - 20.06.2013**

Rådmannen sitt framlegg vart vedteke mot 1 røyst (Henriette Mjøs FRP)

Innstilling i Plan- og miljøutvalet - 20.06.2013

PMU rår til at § 2.1.1.1 vert endra slik at nytt avsnitt to lyder:

Utbyggjar får byggja ut dei 8 første bueingane før rekkeføljekravet gjeve i føresegnene § 2.1.1.1 vert gjort gjeldande. Ved bygging i område sett av til einebustadar vil det i tillegg vera høve til å byggja sekundærbustad innanfor rekkeføljekravet

Endringa vil medføra at utbyggjar kan velja kvar i feltet han vil starta utbygginga

Handsaming i Kommunestyret - 20.06.2013

Jostein Hellestveit – Sp var ugild i denne saka.
Innstillinga frå plan- og miljøutvalet vart delt ut i møtet.

Innstillinga frå plan- og miljøutvalet vart vedteke med 25 røyster.

Framlegg frå G.Husdal – Frp:

Saka vert sendt tilbake til plan- og miljøutvalet for å finna ei ny og betre løysing som kan gjennomførast, med omsyn til økonomi og framdrift.

Framlegget fekk 5 røyster (FRP) og fall.

Vedtak i Kommunestyret - 20.06.2013

Kommunestyret rår til at § 2.1.1.1 vert endra slik at nytt avsnitt to lyder:

Utbyggjar får byggja ut dei 8 første bueiningane før rekkeføljekravet gjeve i føresegnene § 2.1.1.1 vert gjort gjeldande. Ved bygging i område sett av til einebustadar vil det i tillegg vera høve til å byggja sekundærbustad innanfor rekkeføljekravet

Endringa vil medføra at utbyggjar kan velja kvar i feltet han vil starta utbygginga