



Apalen Sør AS
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/1710 - 18/30783

Saksbehandlar:
Eilin Houlison Molvik
EilinHoulison.Molvik@lindas.kommune.no

Dato:
16.10.2018

Avslag på søknad om dispensasjon frå rekkefølgekrav i reguleringsplan- gbnr 202/3 m.fl. Hjelmås

Administrativt vedtak. Saknr: 552/18

Tiltakshavar: Hjelmåsen AS og Apalen Sør AS

Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

Tiltak

Saka gjeld søknad om permanent dispensasjon frå rekkefølgekrav gjeve i reguleringsplan Helleåsen/planid.: 1263-19032007 § 2.1.1.1 og frå rekkefølgekrav gjeve i reguleringsplan Bustadområde Apalen Sør/planid.: 1263-200809 § 1.3.6.

Det vert elles vist til søknad motteken 29.05.18 og påfølgjande dialog.

Planstatus

Planområde Helleåsen/planid. 1263-19032007 er eit regulert bustadområde med ein kombinasjon av føremåla frittliggjande småhus og konsentrert småhus. Planen vart vedteken i kommunestyret 10.02.10 med siste revidering i Plan- og miljøutvalet, mindre endring, 08.06.16. Planen har status som gjeldande.

Det er søkt om permanent dispensasjon frå følgjande rekkefølgjekrav i planen:

«§2.1.1.1 - Rekkefølgekrav

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

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

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



§ 2.1.2 Fylkesveg – standard -Einfelts veg med møteplass og gang og sykkelveg/fortau
Dele av Fylkesveg 391 (utstrekning som vist på reguleringskart) skal utformast som Einfeltsveg med møteplass og gang og sykkelveg (fortau).

Krav til veg (frå utsida til innsida):

- Fylling
- Rekkverk
- Skulder 0,5 meter
- Vegbredde 3 meter
- Fortaukant 0,25 meter
- Fortau 2,5 meter
- Grøft mot terreng /skjæring 0,5 meter
- Skjæring

Samla minimumsbredde 7 meter.

Minimum møteplass kvar 200 meter eller tetter der naudsynt pga sikt.

Endeleg utforming og detaljer skal godkjennast av Statens Vegvesen.»

§ 2.1.3 Fylkesveg – eksisterande veg utan tiltak i vegbane – utviding med fortau
Dele av Fylkesveg 391 (utstrekning som vist på reguleringskart) der det ikkje vert gjort endringar, skal ha same standard som i dag. Langs vegen skal det etablerast gang og sykkelveg/fortau. Same krav til utforming av gang og sykkelveg som under §2.1.2.

Endeleg utforming og detaljer skal godkjennast av Statens Vegvesen.

Planområdet Bustadområde Apalen Sør/planid.: 1263-200809 er eit regulert bustadområde med ein kombinasjon av frittliggjande småhusbustadar og konsentrert småhusbustadar. Planen vart vedteken i kommunestyret 19.05.2015. Planen har status som gjeldande.

Det er søkt om permanent dispensasjon frå følgjande rekkefølgjekrav i planen:

«1.3.6 Før det vert gjeve midlertidig bruksløyve eller ferdigattest til dei åtte bueiningar i planområdet, skal gang- og sykkelveg/fortau vere opparbeidd eller sikra opparbeidd på del av Fylkesveg 391, som regulert i reguleringsplan for Apalen 1, Hellesåsen, plan-id 1263-19032007, vedteken av Lindås kommunestyre i møte 10. februar 2011, jf reguleringsføresegnene §§ 2.1.2 og 2.1.3 i reguleringsplan for Apalen 1, Hellesåsen. Sekundæreininger i dei åtte bueiningane vert ikkje medrekna i talet på bueiningar.»

Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Dispensasjonssøknad

Hjelmåsen as / «Helleåsen» og Apalen Sør as / «Apalen Sør» søker om varig dispensasjon frå vedtak om rekkefølgjekrav slik det er gitt i reguleringsplanane for dei to bustadområda. Som vårt bidrag til trafiksikring stiller vi med i alt 4.500.000 kroner til finansiering av første etappe av ei stegvis trafiksikring på denne vegstrekninga.

Vårt forslag til vedtak:

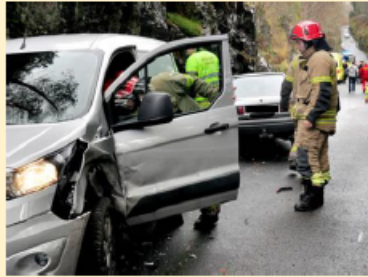
Hjelmåsen as og Apalen Sør as får varig dispensasjon frå det opprinnelege rekkefølgekravet om trafikkisikring.

Innflyttingsløyve/midlertidig bruksløyve for alle bueinignar i kvart av felta kan gjevast straks Hjelmåsen as og Apalen Sør as har stilt bankgarantiar for totalt kr. 4.500.000 til trafikkisikring av strekninga kryss Hillesvåg – Apalen.

Midlane skal fullt ut nyttast til trafikkisikring av denne strekninga, gjennom tekniske løysingar som vert bestemt og gjennomført av Lindås Kommune på eit seinare tidspunkt.

Påminning

Sidan opprinneleg rekkefølgevedtak vart gjort, har det vore leita iherdig etter tekniske og finansielle løysingar. I mellomtida har ulykka vore ute.



Møteulykke på den aktuelle strekninga i 2014.

Fordelar med dispensasjonen

- Gjennomføring av viktige trafikkisikringstiltak vert finansiert
- Sysselsetjing av ca. 60 ekstra årsverk, og skatteinntekter til Lindås Kommune
- Utvikling av Hjelmåsbygda, betring av folkehelsesituasjon

Ulemper med dispensasjonen

- Årsdøgntrafikk (ÅDT) aukar frå dagens nivå på ÅDT 300, til ca. ÅDT 430

Alternativ til dispensasjonen

- Ingen trafikkisikring av denne strekninga på mange år, ut frå låge prioriteringar og mangel på offentlege midlar.

Samandrag

Vegen frå kryss Hillesvåg til Apalen v/ Hjelmås kapell er stort sett bein, med ein sving i kvar ende. Den har fleire smale parti. Det finst *eit* kjent ulykkespunkt, ein stor knaus som tek sikt og lagar flaskehals. Eit smalt parti i søndre ende medfører dagleg mange tilfelle av rygging for at bilar skal kunne passere kvarandre. Fleire stader er det trengt for mjuke trafikantar når dei møter bil.

Verken kommune, fylke eller stat har midlar til utbetring. Det er berre vi utbyggjarane som innan rimeleg tid kan finansiere nokon som helst trafikkisikringstiltak på denne strekninga. Begge byggjefelta er små, og dei må også støtte mange andre krav til trafikkisikring internt i felta. Lønsemda i byggjefelta gjev ikkje berekraft til å finansiere rekkefølgekravet fullt ut, når kravet som no er å byggje etter Statens Vegvesen sine normer.

- **Plan og Bygningslov §17.3:** «Rekkefølgetiltak må stå i rimeleg høve til utbygginga sin art og omfang».
- **Nasjonal politikk:** «Meir trafikkisikring for pengane!» Sitat: «... vil Vegdirektoratet minne alle ansatte i etaten om at kommuner og fylkeskommuner er fraviksmyndighet for en del krav på eget vegnett» ¹

Vi ser berre to realistiske alternativ:

- a) Det vert gjennomført trafikksikringstiltak etter trinnvis utbygging / reduserte tekniske krav. Begge bustadfelt utbygd for å skaffe mildar.
- b) Det vert inga trafikksikring. Skulevegen vert som i dag. Utbygging vert avgrensa til maksimalt 16 bueiningar, slik som gitt i rekkefølgekravet.

Lindås Kommune sin visjon: «Ingen skadde eller drepne på vegane i Lindås Kommune» tilseier at alternativ a) er det beste valet.

Det absolutt viktigaste tiltaket meiner vi er å utbetre siktforholda. På det smalaste i sør må muligens farten reduserast med fartshumpar. Dette betrar etter vårt skjønn trafikksikkerleiken monaleg, sjølv om trafikkmengda aukar litt.

For søknad i heilskap vert det vist til dokument i saka.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Statens vegvesen den 29.08.18:

«Uttale til søknad om dispensasjon

Rekkefølgekravet som er sett i reguleringsplanane, gir eit viktig bidrag til trygge tilhøve for gåande og syklende busett i området, både til skule, fritidsaktiviteter og busshaldeplass ved E39. Statens vegvesen stetter Lindås kommune sitt vedtak om at dette tilbodet må vere på plass før ein kan tillate ei vesentleg trafikkauke på strekninga, slik planen legg opp til. Alternative tiltak, for å redusere kostnadene, må etter vårt syn veie opp for dei ulempene som følgjer av auka trafikkmengde, og sikre dei mjuke trafikantane. I tillegg må ein vere trygg på at tiltaka er fysisk byggbare innanfor ein tildelt ramme, og at løysingane kan driftast maskinelt.

Statens vegvesen har gjort ei ny vurdering av forslaga til tiltak. Slik vegstrekninga er i dag, er det nokre punkter med dårleg sikt grunna bergnabbar som stikk ut. Som søkjarane skriv, kan fjerning av desse gi høgare fart på strekninga. Dette kan igjen kompensera med humpar og nedsett fartsgrense. Ein totalvurdering av dette, sett i høve til auke i trafikkmengde, tilseier at tiltaka truleg ikkje aukar tryggleiken på strekninga. Tiltaka vil langt på veg oppvege kvarandre, og tryggleiken vert om lag uendra. Når ein legg til auka trafikkmengde, vil reell tryggleik verte redusert i høve til i dag.

Statens vegvesen meiner difor at forslaget frå utbyggerane ikkje vil ivareta tryggleiken på strekninga godt nok. Etter vår vurdering vert ikkje tilhøva betre på strekninga enn om vegen vert liggjande som i dag, når ein tek høgde for auka trafikk.

Vi er difor negativ til at det gis dispensasjon frå rekkefølgekravet i denne saka. Vi er også generelt negative til at utbyggerane skal få dispensasjon mot at ein stillar med bankgaranti, ettersom naudsynte tiltak venteleg vil vere vesentleg dyrare enn garantien på 4,5 millionar. Etter vårt syn må utbyggerane stå for utbetringa, med gjennomføringsavtale med Statens vegvesen, slik at dei også vil bere risikoen for kostnadsauke i gjennomføringa.»

For uttale i heilskap vert det vist til dokument i saka.

Som følgje av negativ uttale frå Statens vegvesen vart det sendt brev til søkjar og opna for å trekke søknaden. I brev datert 01.10.18 kom søkjar med følgjande tilsvar:

«Vi sendte inn dispensasjonssøknad 3.5.2018. Denne vart oversendt 9.7.2018 frå Lindas kommune til uttale hjå Statens Vegvesen. Her heiter det «Lindås kommune har ikkje gjort nokon førehandsvurdering av søknaden». Statens Vegvesen svara etter ferien, den 29.08.2018. Uttalen var negativ. Lindås kommune formidla like etterpå, 18.09.2018, at Administrasjonen kjem til å gå i mot dispensasjonssøknaden, og ynskjer tilbakemelding på «... om de vel å trekke søknaden».

Vi stiller eit kritisk spørsmål: - Er denne raske og tilsynelatande lettvinde konklusjonen frå Administrasjonen er i tråd med Forvaltningslova §17 – «Forvaltningsorganet skal påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes»? I vårt vedlegg finn Administrasjonen 8 konkrete spørsmål, pluss ein del kommentarar. Svar på dette meiner vi er eit minimum for å opplyse saka.

- Vi ynskjer naturlegvis dispensasjonssøknaden lagt fram for politikarane, sidan det er dei som har myndet til å avgjere saka.

Våre grunnleggjande spørsmål er :

- Fins det verkeleg heimel for å vedta eit så tyngjande rekkefølgekrav som dette er?
- Kvar er dokumentasjon på den vurderinga som ligg til grunn for vedtaket?

I runde tal så er rekkefølgekravet -slik Vegvesenet vil ha det gjennomført -i storleiksorden 22% av omsetnaden for tomtesalet i felta. Kravet inkluderer oppgradering til høgare standardklasse på fylkesvegen, medan rekkefølgekravet omhandlar fortau. Vårt tilbod om finansiering av trinnvis utbygging er på ca 7 % av omsetnad. Høgsterettspraksis er ca 3-4% (2003-06-19. Rt. 2003 764.)

Innslagspunktet (8 stk for kvart av felta) er så lågt at felta samla kjem ut med eit underskot på ca 7 mill kr når ein har utført intern infrastruktur i tråd med dei kommunale krava. Dette utan å ta ut lønn eller utbytte. Slik situasjonen er no, så må vi forskottere heile rekkefølgekravet med eit økonomisk utgangspunkt som er mange millionar i minus. Dette er heilt openbert urimeleg tyngjande.

At Administrasjonen og Statens Vegvesen (SVV) no vil gå mot søknaden er ei heilomvending frå den opprinnelege handsaminga deira av søknaden i 2011. Då hadde ingen av desse merknader til trafikkssituasjonen. Vi tar for gitt at dette var eit godt gjennomtenkt fagleg standpunkt frå dei som handsama saka den gongen.

Vi minner om at både Ordførar og Leiar i PMU har både stadfesta og beklaga for oss fylgjande fakta: - Vedtaket vart gjort «på direkten» -ut frå eit benkeforslag i kommunestyret. Ingen tok seg tid til å undersøkje samanheng mellom reelt behov for trafikkssikring, kostnad for teknisk gjennomføring eller økonomi for utbyggjar før ein formulerte og vedtok rekkefølgekravet. Dette meiner vi var i klar motstrid til PBL §17.3 tredje ledd om «Slike tiltak må stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang...», i kombinasjon med Forvaltningslova § 17 (referert ovanfor)»

For tilsvar i heilskap vert det vist til dokument i saka.

Nabovarsel

Dispensasjonssøknaden er ikkje nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

VURDERING:

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Det er søkt om dispensasjon i frå reguleringsplan Helleåsen § 2.1.1.1 og i frå reguleringsplan bustadområde Apalen Sør §1.3.6.

Søknad om dispensasjon er fremja av Hjelmåsen AS v/Geir Styve og Apalen sør AS v/Magnar Tangen. Dispensasjonssøknaden er grundig og tar for seg historikk ift. korleis rekkefølgekrava kom inn i føresegnene, samt korleis trafikksikringa på denne strekninga bør gjennomførast og prioriterast. I dispensasjonssøknaden går det fram av utbyggerane i dei to felta vil bidra med bankgaranti på kr. 4 500 000 til trafikksikring på strekninga.

Administrasjonen ser at søkjar legg fram vesentlege argument i søknaden. Det er utfordrande for utbygger å få gjennomført den planlagte utbygginga i felta, då kostnadane med rekkefølgekrava er høge.

Vidare er det administrasjonen si vurdering at omsynet til trafikktryggleik er sentralt, og det vil ikkje vera eit relevant omsyn å gje ein dispensasjon som går på bekostning av det.

Dispensasjonssøknaden gjeld rekkefølgekrav knytt til utbetring og oppgradering av Fv 391 i eit strekke på om lag 600 meter frå krysset mellom Fv391 og Kleivdalsvegen og fram til dei aktuelle reguleringsplanane jf. plankart for Helleåsen.

Som det går fram av søknaden så er det ei vegstrekke som er utsett for møteulykker, noko som underbygger viktigheta av at vegen vert utbetra.

Plan- og bygningslova § 12-4 inneheld reglar knytt til rettsvirkning av reguleringsplan og gjev reglar om at ein reguleringsplan fastsett framtidig arealbruk for området og er ved vedtak i kommunestyret bindande for nye tiltak eller utviding av eksisterande tiltak som nemnd i pbl § 1-6. Dei aktuelle reguleringsplanane er vedtekne av kommunestyret i Lindås kommune og soleis juridisk bindande jf. pbl § 12-4.

Moment knytt til reguleringsplan Helleåsen og det aktuelle rekkefølgekravet har vore handsama i klagerunde der kravet vart lempa frå å gjelde all utbygging til at ein kunne få etablere 8 bueiningar.

For reguleringsplan Bustadområde Apalen Sør er det aktuelle rekkefølgekravet det no vert søkt om permanent dispensasjon i frå, § 1.3.6, skildra i Planskildringa til planen pkt. 6.4, og har vore kjent i planprosessen.

For Apalen sør gjeld kravet at det ikkje kan gjevast mellombelsbruksløyve/ferdigattest for meir enn 8 nye bustadar før kravet skal vere sikra gjennomført eller vere gjennomført. For Helleåsen sin del er formuleringa at kravet skal vere infridd.

Hjelmås AS har sidan planen for Helleåsen vart vedteken, med dei aktuelle rekkefølgekrava, innretta seg etter den ved å etablere teknisk infrastruktur i planområdet. I tillegg er det i tråd med rekkefølgekravet bygd/godkjent etablert 8 einebustadar. Nokre av desse bustadane har og utleigedel i tråd med planen.

Dei som har etablert seg i planområdet Helleåsen har innretta seg etter planen og skal vere sikra ei forutsigbarhet som rekkefølgekrava skal ivareta.

Omsynet bak rekkefølgekravet er å sikre mjuke trafikantar samt utbetring av eit smalt strekke av FV 391. Med utbygging i reg. plan Helleåsen og Bustadområde Apalen Sør vert det ei vesentleg trafikkaue på strekket, både for kjørande og for mjuke trafikantar, som potensielt vil ha strekket som skuleveg. I dispensasjonssøknaden er det og vist til at det har vore møteulukke på vegstrekninga, noko som støttar opp under at rekkefølgekrava for utbetring er nødvendige for dagens bruk av vegen, og i alle høve for auke i bruken.

Det er i søknad om dispensasjon argumentert for at Hjelmåsen AS og Apalen Sør AS stiller 4.5 millioner kr som bankgaranti medan kommunen tar på seg arbeidet med å gjennomføre dei tiltak den finn naudsynt for å betre tryggleiken langs vegen. Beløpet som er skissert er mindre enn 1/3 av det som vert opplyst å vere samla kostnad for å utbetre vegen i tråd med rekkefølgekrav gjeve i reg.plan Helleåsen § 2.1.1.1 jf §§ 2.1.2 og 2.1.3 og vil ikkje vera tilstrekkeleg for å gjennomføra rekkefølgekrava.

Dispensasjon frå rekkefølgekrava i dei to planane, slik som omsøkt, vil vere ei vesentleg tilsidesetting av omsyna kravet skal ivareta og kan ikkje handsamast som dispensasjon. Dersom ein ønskjer å endre på rekkefølgekravet i dei repektive planane vil ein måtte gjennomføre dette som endring av dei aktuelle reguleringsplanane, der ein får vurdert dette i ein planprosess der alle omsyn vert ivaretatt.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak rekkefølgekravet i reguleringsplan Helleåsen/planid.: 1263-19032007 § 2.1.1.1 og frå rekkefølgekrav gjeve i reguleringsplan Bustadområde Apalen Sør/planid.: 1263-200809 § 1.3.6 i høve utbetring av fylkesveg og etablering av fortau/gangveg vert sett vesentleg til side som følgje av omsøkt permanent dispensasjon frå rekkefølgekrava. Når omsynet vert sett vesentleg til side er ikkje vilkåret i pbl. § 19-2 (2) 1.punktum oppfylt. Det er ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon i frå rekkefølgekrav gjeve i reguleringsplan Helleåsen/planid.: 1263-19032007 § 2.1.1.1 og frå reguleringsplan Bustadområde Apalen Sør/planid.: 1263-200809 § 1.3.6 ikkje er oppfylt.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå rekkefølgekrav gjeve i Helleåsen/planid.: 1263-19032007 § 2.1.1.1 jf. §§ 2.1.2 og 2.1.3.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå rekkefølgekrav gjeve i reguleringsplan Bustadområde Apalen Sør/planid.: 1263-200809 § 1.3.6.

Grunngjeving for vedtakt går fram av saksutgreiinga.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 18/1710

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker, jf. fvl § 29 (1). Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klagt på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høvet til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Til informasjon

Ved klage på vedtaket vil de måtte dokumentere at dispensasjonssøknaden er nabovarsla.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Apalen Sør AS		5914	ISDALSTØ
Hjelmåsen AS	v/ Geir Styve Hjelmås	5915	HJELMÅS

Mottakarar:

Apalen Sør AS		5914	ISDALSTØ
Hjelmåsen AS	v/ Geir Styve Hjelmås	5915	HJELMÅS