

Masfjorden kommune
v/Assisterende rådmann

Ref: 18/125 – 18/2024

Askøy, 23.04.2018

MERKNAD TIL REGULERINGSENDRING FOR STORDALSHAMMAREN – PLANID: 12662011001

Det fremsettes med dette merknad til høringsforslag for reguleringsendring av adkomstvei til fritidsboligfeltet på Stordalshammaren. Høringsforslaget, saksfremlegget og saken generelt inneholder mye faktafeil, noe som har vært påpekt flere ganger til både teknisk sjef og assisterende rådmann. På vegne av grunneier(e) vil vi derfor belyse for Formannskapet hva søknaden faktisk omfatter, samt vår vurdering av dette sett i lys av gjeldende reguleringsplan. For ordens skyld kan en også nevne at grunneier(e) har et sterkt ønske om å få ferdigstilt veien slik at fritidsboligene i feltet kan benyttes på en sikker måte.

En går ut ifra at Formannskapet og kommunens administrasjon er kjent med sakshistorikken hva gjelder bygd vei kontra regulert vei og oppheving av ferdigattest mm. For ordens skyld gjengis historikken kun i grove trekk.

Reguleringsplan for Stordalshammaren var vedtatt høsten 2013, sak 013/13.

Søknad om vei og parkeringsplass godkjennes i sak 141/12 den 04.09.12 og ferdigattest gis 23.06.15.

Vedlegg til søknad om ferdigattest inneholder blant annet kartgrunnlag for ferdig vei som tydelig viser at reguleringsplan ikke er fulgt. Dette nevnes ikke i søknaden, og er heller ikke vurdert/oppdaget av kommunen før de i skriv av 18.01.16 ber om redegjørelse fra utbygger vedrørende avvik.

Utbygger skriver i flere eposter at det skal forhandles med eiere av fritidseiendommene for fordeling av kostnader og bagatelliserer i stor grad avvikene. Først når eiere av fritidseiendommene tar kontakt med kommunen fattes det vedtak om oppheving av ferdigattest for adkomstveien den 20.09.16, og det utstedes samtidig forhåndsvarsel om pålegg om retting.

22.11.16 orienteres kommunen om at utbygger har fått avtale med eiere av fritidseiendommene og veien skal bygges som omsøkt, men med avkjørsel 22m mot sør. Ut ifra brevet kan en lese at utbygger mener dette er i samsvar med opprinnelig søknad og at tiltaket heller ikke krever reguleringsendring, selv om veien legges utenom opprinnelig søknad og utenom trasé i reguleringsplan. Teknisk sjef bekrefter mottak av skrevet og at ferdigattest kan sendes på nytt når veien er ferdig. I etterkant av denne korrespondansen har det kun vært innkalt til synfaring, uten noen etterspill og de resterende to journalpostene i saken består kun av ubesvarte forespørsler fra grunneier Sigmund Hopland.

Selv om sakshistorikken viser flere saksbehandlingsfeil er det nå levert søknad om endring av plan som vil rette opp i de feil som er gjort tidligere. På bakgrunn av dette ber en Formannskapet om å være svært nøye i sin behandling av saken og en vil i det følgende påpeke feil, mangler og generelle merknader til planendringen som nå ligger på høring.

Søknad og høringsdokumenter:

Under «aktuelle høringer» på Masfjorden kommune sine nettsider fremkommer kun et plankart uten tittelfelt og uten informasjon om utskriftsformat som i utgangspunktet gjør plankartets tekniske løsninger vanskelig å lese nøyaktig. Det vises her til forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og kommunalt planregister § 9 6. ledd. Videre inneholder ikke høringsdokumentene selve søknaden med beskrivelser av tiltaket og detaljtegningene tar bare for seg omtrent 2/3 av hele veien, selv

om hele veien skal endres. Det forutsettes at et høringsforslag i samsvar med gjeldende lovverk blir utsendt før planvedtak.

Stigningsforhold:

Det viktigste forholdet i saken er uten tvil stigningsforholdene – noe som også er bakgrunnen for at denne saken er oppe til behandling. Veien som er regulert i gjeldende reguleringsplan må i utgangspunktet kunne omtales som svært bratt og stigningsforholdet er gjennomsnittlig et sted mellom 1:7,4 og 1:7,2, noe som tilsvarer mellom 13,5 og 13,9 %. Statens vegvesen skriver i sin håndbok N100 – Veg- og gateutforming at atkomstveier med fartsgrense 30 km/t skal ha maksimal stigning på 8 %. Selv om det her er snakk om en privat vei vil en ikke akseptere at reguleringsendringen på noen måte vil medføre at veien blir brattere enn det som er tilfelle i gjeldende reguleringsplan, og en vil samtidig påpeke at det maksimale stigningsforholdet som angitt i håndbok N100 er satt av en grunn. Det vises også til formålparagrafen i teknisk forskrift (TEK10 og TEK17 § 1-1):

«tiltak planlegges, prosjekteres og utføres [...] slik at tiltaket oppfyller tekniske krav til sikkerhet, miljø, helse og energi.»

Særlig er det forholdene i kurven cirka halvveis inn i veien som potensielt kan skape problemer dersom veien er for bratt. På vinterstid vil bremselengden kunne øke betraktelig og dårlige siktforhold kombinert med bratt vei er ikke en god kombinasjon ved glatt veibane.

I foreliggende forslag til reguleringsendring er stigningsforholdene bagatellisert og i tillegg oppgitt med tall som «pynter» på forholdene. Bakgrunnen for tidligere klager på veien er i all hovedsak stigningsforholdene rundt kurven. Det hjelper lite at søknaden da belyser et gjennomsnittlig stigningsforhold for hele strekningen når stigningsforholdet ikke er tilnærmet likt i kurven. Ut ifra de høydene som fremkommer av lengdeprofilen vil stigningsforholdet i kurven være omtrent 16,7 % eller omtrent 1:6, med andre ord – for bratt. Utover dette må en påpeke at tegningsgrunnlaget er svært tynt og det er vanskelig å relatere lengdeprofilen til reguleringsplankartet – som for øvrig ikke viser kotehøyder på veien slik reguleringsplanen opprinnelig gjør.

En ser i forslaget at utbygger forsøker å ta opp høydeforskjellene ved å flytte avkjørsel fra fylkesveien, men hovedproblemet i saken vil uansett være at der hvor bygd vei krysser regulert vei i enden av kurven er den bygde veien to meter høyere enn hva som opprinnelig er tiltenkt. Når veien i tillegg er kortere enn regulert vei er ikke matematikken vanskelig. En ber derfor kommunen om å nøye vurdere en revidert søknad og samtidig påse at stigningsforholdene er lik eller bedre enn hva som er tilfelle i opprinnelig plan.

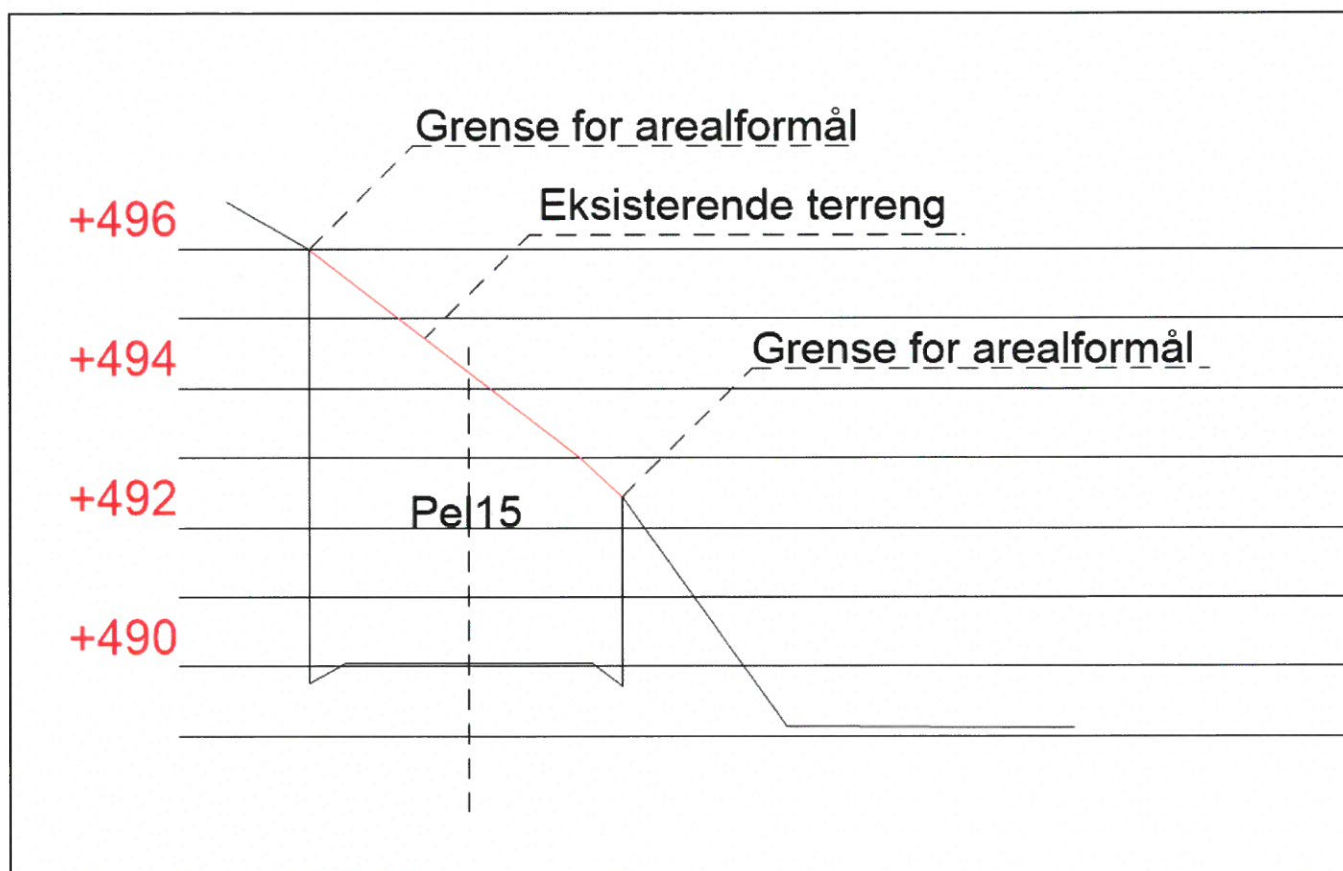
En må også stille spørsmål til søkers forsøk på henvisninger til andre områder da dette er irrelevant for denne saken. En vil her minne om at grunneiere har kjøpt fritidseiendommene sine i god tro om at veien anlegges som regulert og ikke slik som andre hyttefelt.

Grunneiere krever med bakgrunn i dette at avkjørsel flyttes lenger sør i fylkesveien slik at akseptabel stigning kan oppnås. En slik løsning vil ikke medføre store problemer da avkjørsel vil ha god sikt langs denne delen av fylkesveien.

Terrenginngrep:

En er innforstått med at kurvaturen på avkjørsel fra fylkesveien vil kreve at adkomstveien legges 90 grader mot fylkesveien og de terrenginngrep dette medfører. Kommunen bør her sørge for at inngrepene i det som tilsynelatende fremstår som løsmasser befares og undersøkes av en geolog for å hindre at det i fremtiden kan skje utrasing i veien og potensielt føre til personskaade. I nær fremtid vil denne veien ikke

være utbygger sitt ansvar, men grunneiernes og det er ingen som verken ønsker eller vil overta en vei hvor det er fare for liv og helse. Eventuelle avbøtende tiltak kreves innarbeidet i planens bestemmelser som rekkefølgekrav for å sikre at dette forholdet følges opp. Disse forholdene hadde også vært enkelt å oppdage dersom utbygger hadde utarbeidet tverrprofiler av veien, noe som bør være standard ved regulering av veier av denne størrelse. En rask optelling av høydekurvene i svingen ved avkjørsel fra fylkesveien tilsier at veiformålet må omfatte en skjæring på 6 meter. Ettersom endringsforslaget ikke omfatter areal for annen veigrunn vil det være planstridig å ta areal avsatt til friluftsmål for å opprette slike skjæringer og alt må dermed gjøres innenfor veiens beskjedne bredde. Se utklipp under for prinsipp rundt pel 15:



Parkeringsplassene P1, P2 og P3

I gjeldende reguleringsplan er det innarbeidet tre parkeringsplasser, hhv. P1, P2 og P3. I foreslått planendring er P1 utelatt uten grunnlagt søknad i tillegg til at både P2 og P3 er innsnevret i den grad at parkeringsdekningen synker. Kommunen oppfordres her til å stille spørsmål ved hvilke løsninger som er tenkt da disse parkeringsplassene skal betjene alle fritidsboligene i feltet.

Sammendrag:

Grunneier(e) oppfordrer kommunen til å ta merknaden på alvor og stille tydelige og klare krav til dokumentasjon, kvalitet og utredninger vedrørende omsøkte planendring. Det forventes også at et revidert forslag sendes på ny høring da foreliggende høringsforslag er svært mangelfullt.

Med vennlig hilsen

Ole K. Dalehaug
JMN – plan & arkitektur AS

På vegne av grunneier Kjartan Tofting og Selma Vabø Tofting

Vedlegg:
Hele sak 15/75