

Oppsummeringsnotat etter møte 21.02.2018 – Avklaring av rekkefølgekrav mv før utbygging av reguleringsområdene Sundet/Midsundet

Tilstede: Arne Giertsen, Stig Heldal, Marianne Sandvik, Tore Johan Erstad (referent)

Aktuelle rekkefølgekrav:

Rekkefølgekravene i KPA og de aktuelle reguleringsplanene ble gjennomgått og diskutert. For ordens skyld inntas disse i sin helhet nedenfor.

Kommuneplanens arealdel, punkt 1.5.6, Område med særskilt rekkefølge, jf pbl § 11-9 nr 4:

- For framtidige og noverande, ikkje utbygde område for bygg og anlegg Fosse – Håtuft – Ådland, må nytt kryss ved Krossnessundbrua vere etablert før det kan **gjevast byggeløyve** for nye tiltak.
- For framtidige og noverande, ikkje utbygde område for bygg og anlegg Fosse – Håtuft – Ådland, må trafikksikringstiltak langs FV 245 vere gjennomført før det kan **gjevast byggeløyve** for nye tiltak.

Detaljplan for Midsundet, arealplanid 2007 0002:

§2.3 Rekkefølge

2.3.1 Det kan ikkje gjevast løyve til oppføring av nye bustader på felt 1 før avkjørsel med friskt og busslomme med fortau er fullgodt utbygd. Då reguleringsplan for Sundet er godkjent seinare enn reguleringsplan for FV245 Moldekleiv- Fosse, skal utberingane skje i samsvar med denne.

2.3.2 Seinast når bygningar i felt 1 vert tekne i bruk skal leik, kjøreveg 1 og 2, gangveg 2 og boss vera ferdigstilt.

2.3.3 Seinast når bygningar i felt 2, felt 3 og felt 4 vert tekne i bruk skal leik, kjøreveg 4 og boss vera ferdigstilt.

2.3.4 Gangveg frå Litleberget til Grasdal skule må være ferdig tilrettelagt før nye bustadene kan takast i bruk.

2.3.5 VA-plan skal være godkjent før byggearbeid kan settes i gang.

Reguleringsplan for Sundet (Nordsundet), arealplanid 2006 0005:

§ 2.3 Rekkefølge

2.3.1 Nye bustader kan ikkje byggast før ny avkjørsel med gode frisktstilhøve og ny busslomme er bygd ut.

2.3.2 Det skal utarbeidast VA-plan som skal godkjennast av kommunen før bygningsarbeida vert sette i gang.

2.3.3 Seinast når bygningar vert tekne i bruk, skal felles leikeareal, felles vegar og felles gangareal vera ferdigstilt.

2.3.4 Før bustadane kan takast i bruk skal gangvegen frå Litlebergen til Grasdal skule vera ferdig tilrettelagt.

Kort oppsummering av møtet:

Administrasjonen opplyste at rekkefølgekravene i kommuneplanen (KPA) punkt 1.5.6 gjelder for tiltak innenfor Sundet og Midtsundet planene og supplerer disse planenes egne rekkefølgekrav. Det vil i realiteten si at kommuneplanen sine rekkefølgekrav langt på vei konsumerer reguleringsplanenes egne bestemmelser om gangvei. Tiltakshaver gav, både i møtet og i etterkant, uttrykk for en mulig annerledes oppfatning av dette, og har opplyst administrasjonen om at man er i ferd med å innhente en vurdering av dette. Administrasjonen tar dette til orientering.

Tiltakshaver tok opp spørsmålet om innholdet i rekkefølgekravet i reguleringsplanen selv – særlig begrepene gangveg/gangvegen og Litleberget/Litlebergen – for å avklare omfang, midlertidighet og trasè. Noen nøyaktig konklusjon eller beskrivelse ble ikke gitt i møtet. Dette både fordi rekkefølgekravene i KPA synes å konsumere rekkefølgekravene i reguleringsplanen, og fordi en rettslig avklaring må gjøres gjennom om konkret søknadsbehandling (både hva gjelder gyldighet og omfang av rekkefølgekravene). Administrasjonen opplyste at man som utgangspunkt vurderer rekkefølgekravene som gyldige.

Utgangspunktet er at rekkefølgekravene, både i KPA og reguleringsplanen, i dagens situasjon er til hinder for oppstart av byggearbeider. Godkjenning av nye tiltak vil være avhengig av planendring eller dispensasjon. Teoretisk kan man tenke seg endring av rekkefølgekravene både i KPA og reguleringsplanene, men en farbar praktisk vei synes dette ikke å være. Man vil i praksis stå igjen med spørsmålet om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene.

Vilkår og hjemmel for dispensasjon følger av pbl § 19-2. Utbygger står fritt til å søke om dispensasjon og administrasjonen/kommunen må da behandle denne. Administrasjonen kan ikke gi utfyllende veiledning om utfallet av dispensasjonssøknader. Generelt er utfallet av slike prosesser ofte usikkert og vanskelig å forutsi, pga høring, nabovarsling, politisk behandling osv. I dette tilfellet må det påregnes at SVV vil være særlig oppmerksomme på hva kommunen gir tillatelse til. SVV vil være høringsinstans og ha klagerett.

På bakgrunn av rekkefølgekravene og det pågående reguleringsarbeidet, opplyste utbygger at man vil kontakte SVV for avklaring av mulige løsninger for parallell utbygging – helt eller delvis – av reguleringsområdet. Da slik at en omforent løsning med SVV kan brukes som en del av argumentasjonen for at kommunen kan gi dispensasjon. Administrasjonen anbefalte at man avklarte dette med SVV på forhånd. En dispensasjonssøknad må ellers begrunnes i tråd med vilkårene i pbl § 19-2, herunder trafiksikkerhet og forsvarlige forhold for myke trafikanter, samt at det må konkret angis hvilke tiltak en dispensasjon omfatter slik at det ikke blir tvil om dette i ettertid.

Når det gjelder framdrift og status for det pågående reguleringsarbeidet, må henvendelser rettes til SVV selv, eller til kommunens planavdeling ved Ingrid Raniseth eller Kristin Nåmdal. Byggesak har ikke nøyaktig oversikt over dette.

23.02.2018

Tore Johan Erstad