



SAKSFRAMLEGG

Sakshandsamar: Ragnhild Lønningdal	Arkivkode: FA-Q10
Arkivsaksnr: 18/554	Løpenr: 21/3995
Sakstype: Politisk sak	

SAKSGANG

Styre, utval, komité m.m.	Møtedato	Saksnr
Naturutvalet	25.05.2021	014/2021
Naturutvalet	15.06.2021	017/2021

Søknad om dispensasjon frå delar av bandleggingssone i kommunedelplan for Fv 49 Tunnel bak Tokagjelet

15.06.2021 Naturutvalet:

Handsaming i møtet:

Tjønna - gildskap - ektemann eigar i området.

Juridisk ugild jf. forv. §6b? Samrøystes ugild.

Saka er godt utreda til dette møte. Det vert sett på som liten sjanse for at det vert store kostnader for Samnanger kommune.

Røysting: Rådmanne sitt framlegg inkl. vilkåra, samrøystes.

Vilkåra (frå nye opplysningar i saka, nederst: ...det vert sett følgjande vilkår) vert tekne med i vedtaket.

Ønskje om at det skal opp som sak. VA- eikedalen.

NAT- 017/2021 Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå delar av bandleggingssona H710 i kommunedelplan for Fv 49 Tunnel bak Tokagjelet, for gjennomføring av delar av reguleringsplan for Eikedalen hyttegrennd. Bandleggingssona H710 gjeld krav om framtidig regulering av ny trasé for fv 49 for heile planområdet innanfor kommunedelplanen.

Dispensasjon vert gjeve til følgjande område i reguleringsplan for Eikedalen hyttegrennd, som har overlapp med kommunedelplan for Fv 49:

- Felles køyreveg f_SKV2, inkludert sideareal annan veggrunn
- Felles parkeringsplass f_SPA1
- Felles renovasjonsareal f_BKT1

Ein slik dispensasjon set ikkje vesentleg til sides nokon av dei omsyna som bandleggingssona eller plan- og bygningslova skal ta i vare. Etter ei samla vurdering meiner me at fordelane er klårt større enn ulempene, og det kan gjevast dispensasjon på vilkår.

Det vert stilt følgjande vilkår for dispensasjonen:

- Vil bli lagt fram i møtet, då formulering av vilkåra er avhengige av innkomen uttale frå Vestland fylkeskommune

25.05.2021 Naturutvalet:

Handsaming i møtet:

Ragnhild Lønningdal (planleggjar) presenterte saka og svarte på spørsmål frå representantane.

Uttale frå Vestland fylkeskommune, motteke 25.05.2021, vart sendt ut til alle representantane rett før møtestart.

Det vart lagt fram eit fellesframlegg til vedtak der handsaming av saka vert utsett til ekstramøte i naturutvalet som er sett opp 15.06.2021. Dette gjer til at administrasjonen får tid og høve til å setje seg skikkeleg inn i uttalen frå fylkeskommune og utgreia saka betre.

Fellesframlegget vart samrøystes vedteke.

NAT- 014/2021 Vedtak:

Saka vert utsett, og skal handsamast i naturutvalet 15.06.2021.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå delar av bandleggingssona H710 i kommunedelplan for Fv 49 Tunnel bak Tokagjelet, for gjennomføring av delar av reguleringsplan for Eikedalen hyttegrennd. Bandleggingssona H710 gjeld krav om framtidig regulering av ny trasé for fv 49 for heile planområdet innanfor kommunedelplanen.

Dispensasjon vert gjeve til følgjande område i reguleringsplan for Eikedalen hyttegrennd, som har overlapp med kommunedelplan for Fv 49:

- Felles køyreveg f_SKV2, inkludert sideareal annan veggrunn
- Felles parkeringsplass f_SPA1
- Felles renovasjonsareal f_BKT1

Ein slik dispensasjon set ikkje vesentleg til sides nokon av dei omsyna som bandleggingssona eller plan- og bygningslova skal ta i vare. Etter ei samla vurdering meiner me at fordelane er klårt større enn ulempene, og det kan gjevast dispensasjon på vilkår.

Det vert stilt følgjande vilkår for dispensasjonen:

- Vil bli lagt fram i møtet, då formulering av vilkåra er avhengige av innkomen uttale frå Vestland fylkeskommune

Dokument som er vedlagt:

Kartvedlegg - KDP Tokagjelet + Eikedalen hyttegrennd

Søknad om dispensasjon fra kommunedelplan for FV 49

21/2646 Eikedalen hyttegrennd - Areal bandlagt av overordna plan

Uttale i forbindelse med dispensasjon frå bandleggingssona i KDP Tokagjelet

Nye opplysningar i saka – Dispensasjon frå delar av bandleggingssone i kommunedelplan for Fv 49 Tunnel bak Tokagjelet.

Notat frå SimonsenVogtWiig 2021-06-07 akm

Kva saka gjeld:

Det vert søkt om dispensasjon etter pbl § 19-2 frå kommunedelplan for Fv 49 Tunnel forbi Tokagjelet.

Søknaden gjeld unntak frå delar av bandleggingssone synt i plankartet, for å gjennomføra utbygging

av infrastruktur i reguleringsplan for Eikedalen hyttegrennd, som har overlappende planområde med kommunedelplan for Fv 49. Bandleggingssona har tilhøyrande føresegner nr. 2.1 *Krav om reguleringsplan* og nr. 3.2 *Sone for bandlegging for framtidig regulering*:

2-1 Krav om reguleringsplan ((Pbl § 11-9, nr. 1)

2-1.1

Innanfor plangrensa skal det utarbeidast ny reguleringsplan for alle tiltak etter pbl § 1-6, med unntak for tiltak etter pbl § 20-1c, e, h og i.

Reguleringsplankravet gjeld også for alle tiltak innanfor sikringssona til vegtunnelane. Sikringssona har ei utstrekning på 40 meter til kvar side målt frå veglina i tunnelvegplanet og 30 meter over og under tunnelvegplanet.

Reguleringsplankravet opphøyrer når ny reguleringsplan for fv. 49 er vedteken.

3-2. Sone for bandlegging for framtidig regulering etter Plan og bygningslova (Pbl § 11-8 d)

3-2.1

Bandlegginga gjeld sone langs trasé for ny fv. 49 med tilhøyrande kryss/sideanlegg på strekninga frå grensa med Kvam herad og ned mot Fossen bratte.



Figur 1. Oversiktskart som syner både reguleringsplanen og kommunedelplanen, der overlappet mellom dei er synt med eit grovt raudt omriss.

Saka er i tråd med plan- og bygningslova § 19-1 sendt til råka regional styresmakt Vestland fylkeskommune for uttale. På grunn av knappe tidsfristar for å få handsama saka før sommaren er ikkje uttalen kome inn enda, men me har ut i frå dialog med fylkeskommunen sin sakshandsamar håp om at uttalen vil koma inn før naturutvalet vert halde. Dersom uttalen ikkje rekk fram bør saka utsetjast til neste møte.

Saka er ikkje nabovarsla, då alle naboar har vore varsla i samband med utarbeidinga av

reguleringsplanen, og vil bli varslet i samband med byggjesøknad. Dispensasjonen fører ikkje til nokon faktiske endringar i arealføremåla i reguleringsplanen. I følge § 19-1 kan nabovarsel unnlatast når søknaden åpenbart ikkje rårar naboen sine interesser.

Bakgrunn for saka:

Kommunestyret i Samnanger gjorde 28.10.20 endeleg vedtak av kommunedelplan for Fv. 49 Tunnel forbi Tokagjelet. Heile planområdet har ei bandleggingssone for regulering etter PBL.

Den 03.12.20 gjorde kommunestyret endeleg vedtak av reguleringsplan for Eikedalen hyttegrennd. Ein del av planområdet er samanfallande med kommunedelplan for fv 49 Tokagjelet, og er såleis bandlagt i påvente av reguleringsplan for fv 49. Sjå figur 1. Sidan overlappet gjeld halvparten av den nye innkøyrsla til hyttegrenda, delar av strekninga f_SKV2, i tillegg til heile parkeringsplassen f_SPA1 er utviklinga av store delar av Eikedalen hyttegrennd «låst» i påvente av reguleringsplanen for fv 49.

Verken Geoplan AS som utarbeidde reguleringsplanen eller kommunen har fanga opp denne problemstillinga, jf. s. 10 i planskildringa, sjå figur 2.

Kommuneplan/ kommunedelplan

Reguleringsplanen vart levert til 1.gongs handsaming då Kommuneplan for Samnanger kommune 2004 – 2014 var gjeldande. Mens kommunen handsama reguleringsplanen vart ny kommuneplan vedteken av kommunestyre 13.12.2017. Arealdelen gjeld frå 2017 – 2027. Reguleringsplanen er i etterkant, tilpassa gjeldande kommuneplan.

Kommunedelplan Fv7 (no Fv. 49) Tokagjelet alternativ A5/B1/B2 – E3 låg ute til offentlig ettersyn frå 07.09.2019 til 23.11.2019. Det er ikkje avklara om det vert tunnelinnslag i Eikedalen. I møte i Kvam heradsstyre, 16.06.2020, opplyste Vestland fylkeskommune at denne lokaliteten er eit av to lokalitetar prioritert i kommunedelplanen. Planfagleg er Eikedalen å føretrekka. Det andre alternativet kjem noko betre ut i høve kalkulert utbyggingskostnad. Valet for innslagspunkt i vest vil verta avgjort politisk.

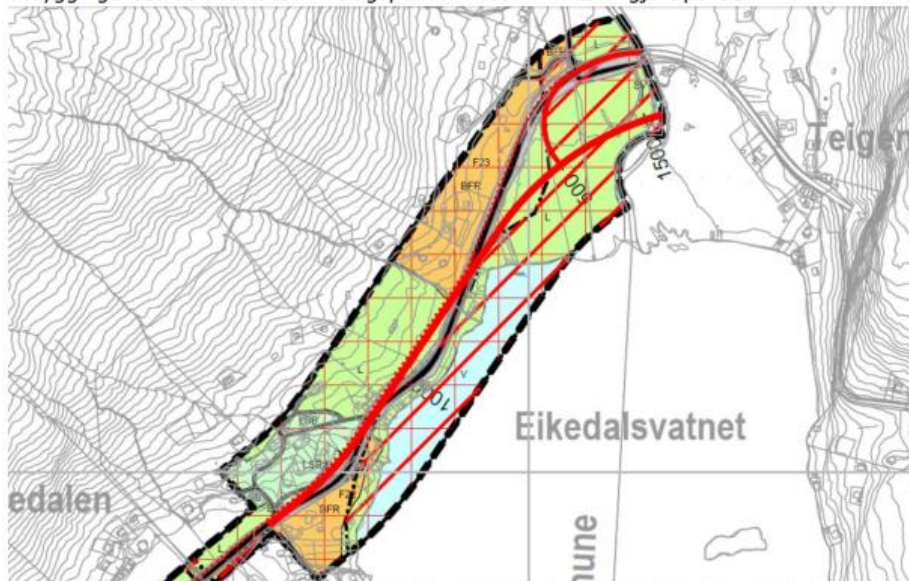


Fig. 5.3.1: Planomriss for reguleringsplan for Eikedalen (svart) og for reguleringsplan for Fv 7 Eikedalen – NAF (raudt). *Til informasjon har fv. 7 bytta nr til fv. 49 etter fylkessamanslåinga til Vestland fylke.

Reguleringsplan

Det er noko overlapp med ny reguleringsplan for Fv 7 Eikedalen – NAF. Planen arbeidet har stogga i påvente av Kommunedelplan for Tokagjelet som har alternativ tunnelinnslag i Eikedalen.

Figur 2. Utklipp frå planskildringa til Eikedalen hyttegrennd. Bandleggingssona er markert med raudt rutenett over heile planområdet til kommunedelplan for Fv 49 Tunnel bak Tokagjelet. (Figurteksten i utklippet over er

feil, då den høyrer til neste figur i planskildringa.)

Grunngjeving for søknaden:

Utarbeidinga av reguleringsplan for Eikedalen hyttegrennd pågjeck i perioden 2011 til 2020. Planen var ute til høyring i fleire omgongar, men den aktuelle problemstillinga vart ikkje fanga opp. Mot slutten av planprosessen inngjekk tiltakshavar Ålvik ferieheim avtale om å kjøpa ut ein fritidseigedom som har ei nøkkelplassering for å få til innkøyringa/første strekke av tilkomstvegen. Det vert ein stor økonomisk belastning for Ålvik ferieheim dersom utviklinga av hyttegrenda vert sett på vent i mange år. Det er ikkje kjent når reguleringsplan for fv 49 vil starta opp, eller når den vil vera ferdig. Finansiering av heile tunnellsprosjektet er ikkje avklart, og uvisse tidsaspektet er for tiltakshavar svært uheldig.

Det vert søkt om dispensasjon frå bandleggingssona for å kunna følgja regulert situasjon for tilkomstvegen f_SKV2 (med sideareal annan veggrunn), parkeringsplass f_SPA1, renovasjonsareal f_BKT1, sjå figur 3. Ny innkøyring til området er plassert om lag 20 meter lenger nord (vekk frå fv 49) enn den eksisterande innkøyringa. Denne går i dag til ein større parkeringsplass for hyttene i lia ovanfor, og vidare opp til ei hytte. Den eksisterande innkøyringa vil bli stengt og parkeringsplassen vil bli utvida sørvestover langs eksisterande fv 49. Renovasjonsarealet vil også i all hovudsak bli etablert på eksisterande parkeringsplass. Det er ikkje snakk om nedgravne løysingar for denne renovasjonsplassen.

Det er ikkje mogleg å flytta avkøyringa til f_SKV2 enda lenger mot nord, vekk frå bandleggingssona, fordi stigningstilhøva og kurvaturen på vegen vidare oppover i lia då blir svært vanskeleg å få til, samt at der er dyrka mark i drift nord for avkøyringa. Det har vore ein lang prosess for å plassera avkøyringa der den ligg i reguleringsplanen.

Lenger inne i utbyggingsområdet kjem ein sving av vegen f_SPA1 inn att i bandleggingsområdet. Det er avgjerande å få dispensasjon for også dette strekket, for å løysa ut utbyggingsområde som ligg lenger oppe i lia utan bandleggingssone. Mellom dagens fv 49 og denne svingen av f_SPA1 ligg det fem eksisterande fritidsbustader, og avstanden er om lag 69 meter til senterline for ny trasé av fv 49.



Figur 3. Kart som viser overlappet mellom reguleringsplan for Eikedalen hyttegrennd med overlapp av KDP fv 49 tunnel bak Tokagelet. Dei to områda der det vert søkt om dispensasjon frå bandleggingssona er markerte med raudt omriss.

Vurderingar og konsekvensar:

Kommunen si vurdering etter pbl § 19-2:

Etter plan- og bygningslova § 19-2 kan kommunen berre gje dispensasjon dersom det ikkje fører til at omsyna bak føresegna det vert dispensert frå vert vesentleg sett til sides, eller at ikkje omsyna bak loven sin føremålsparagraf vert vesentleg sett til sides. I tillegg må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulepane etter ei samla vurdering.

Dispensasjonen gjeld delar av ei bandleggingssone med krav om planlegging av ny trasè for fv 49. Trasèen til fv 49 skal endrast fordi vegen skal førast inn i ein ny tunnell under Kvamskogen. Bandleggingssona er teikna i kommunedelplanens fulle breidde, og skal sikra at det er nok slingringsmonn til å plassera ny trasè og ei samankopling mellom ny og gamal trasè av fv 49.

Reguleringsplan for Eikedalen hyttegrennd har trekt avkøyringa til hyttefeltet 20 meter lenger vekk frå dagens fv 49, slik at avstand til senterlina for gamal fv 49 er 35 meter. Vår vurdering er at dette høgst truleg er tilstrekkeleg avstand for å ikkje skapa problem for reguleringa av samankopling mellom ny og gamal trasè for fv 49.

Parkeringsplassen ligg nært opptil dagens fv 49, men avstanden vil med ny situasjon for fv 49 truleg bli auka for heile lengda av parkeringsplassen. Tiltaka med tilrettelegging og utviding er reversible dersom det viser seg at ny trasè for fv 49 treng noko av arealet. Tilrettelegging for parkeringsplass bør kunna gjerast i si fulle lengde, fordi det ikkje er noko byggverk som må rivast eller fjernast

dersom det viser seg at den nye fylkesvegtrasèen kjem inn på dette arealet. Parkeringsplassen bør etablerast som ei grusa flate, eventuell asfaltering bør koma etter at reguleringsplanen for fv 49 er endeleg vedteken.

Ut i frå det ovanståande vurderer me at ein dispensasjon ikkje vesentleg set til sides nokon av dei omsyna som bandleggingssona eller plan- og bygningslova skal ta i vare.

Fordelane med dispensasjonen er at den løyser opp i ein svært uheldig og låst situasjon som tiltakshavar i god tru har hamna i. Det vil ikkje bli etablert nye fritidsbustader innanfor bandleggingssona før ny reguleringsplan for fv 49 ligg føre. Dispensasjonen vil opna for at utbyggingsområda utanfor bandleggingssona kan etablerast, og det er berre halve breidda av tilkomstvegen ved krysset som ligg innanfor bandleggingssona. I det området der heile vegbreidda ligg innanfor bandleggingssona er det ein avstand på 69 meter til senterline for ny fv 49, samt at det er fem eksisterande hytter mellom desse vegane.

Ulempene med å gje dispensasjon er at det blir litt mindre fleksibilitet i plasseringa av ny fylkesveg med kopling til gamal trasè. Det kan også bli utgifter knytt til eventuell flytting av nybygd infrastruktur i hyttegrenda, dersom det ikkje er mogleg for ny fv 49 å unngå desse areala. Flytting av vegen f_SKV2 er svært lite sannsynleg, då anten halve vegbreidda ligg utanfor bandleggingssona eller det ligg seks fritidsbustader mellom vegen og fv 49. Det skal også plasserast vatn- og avløp i vegane, men desse leidningane er det truleg mogleg å etablere langs norddelen av veglekamen, og såleis utanfor bandleggingssona. Det mest sannsynlege scenariet er at delar av parkeringsplassen må flyttast, men me vurderer risikoen for dette som liten.

Etter ei samla vurdering meiner me at fordelane er klårt større enn ulempene, og det kan vurderast å gje dispensasjon på vilkår. Fylkeskommunen sin uttale vil skissera kva vilkår dei rår til å stilla, som vegeigar av fv 49 og som planleggar av det nye vaganlegget med tunnel. Fylkeskommunen har klagerett på eit eventuelt positivt vedtak om dispensasjon.