

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

Kva saka gjeld:

Naturutvalet hadde saka til handsaming i møte 25. mai. Saka vart utsett på grunn av seint innkomen uttale frå Vestland fylkeskommune, og utvalsmedlemmane ynskte nærare utgreiing av konsekvensane med dei vilkåra fylkeskommunen rådde til å stilla.

Me har kontakta advokatfirmaet Simonsen Vogt Wiig for å få ei vurdering av dei problemstillingane som naturutvalet reiste i møtet. Notatet frå advokaten svarar ut problemstillinga knytt til kommunen sitt eventuelle erstatningsansvar, men ikkje dei problemstillingane som ikkje er juridiske. Notatet er vedlagt.

Vidare har me difor sjølve gjort ei vurdering av sannsynet for at fylkesvegtraséen vert trekt oppover mot Eikedalen hyttegrennd, samt ei oppstilling av konkrete storleikar på dei ulike areala, arealføremål «før og etter», og ei grov vurdering av eventuelle ekstrakostnadar som kan påreknast.

Vurderingar og konsekvensar:

Om vilkåra som fylkeskommunen stiller

Vestland fylkeskommune har i sin uttale til dispensasjonssaka føreslått følgjande vilkår for å stilla seg positive til saka:

- Fram til endeleg reguleringsplan for Tokagjelet skal det uten Vestland fylke sitt samtykke ikkje tillatast andre tiltak enn veg, parkeringsplass og renovasjonsareal innanfor bandleggingssona.
- Dersom Vestland fylke i forbindelse med Tokagjelet prosjektet ønsker areal som denne dispensasjonen gjer løyve til å utbygge, skal alle auka kostnader og risiko i denne forbindelse ligge på Samnanger kommune. Deriblant men ikkje bregrensa til auka utgifter ved innløyising av eigendom og opparbeiding av areal.

Me føreslår ei presisering av det andre vilkåret, slik at det er først er etter at fylkeskommunen har utarbeidd reguleringsplan, at Samnanger kommune kjem inn som pliktig til å dekkja auka kostnader. Vidare føreslår me ei presisering om at Samnanger kommune ikkje dekkar Vestland fylkeskommune sine interne kostnadar til sakshandsaming, eller eventuell konsulentbistand dei ynskjer å henta inn.

- Dersom Vestland fylke i samband med Tokagjelet-prosjektet utarbeider reguleringsplan som fører til innløyising av areal som denne dispensasjonen gjer løyve til å utbygge, skal auka kostnader og risiko i denne forbindelse ligge på Samnanger kommune. Deriblant, men ikkje bregrensa til auka utgifter ved innløyising av eigedom og opparbeiding av areal. Samnanger kommune dekkar likevel ikkje Vestland fylkeskommune sine interne kostnadar til sakshandsaming, eller eventuell konsulentbistand dei ynskjer å henta inn.

Om sannsynet for innløyising av ekstra areal

Sannsynet for at fylkesvegtraséen vil bli trekt inn i reguleringsplan for Eikedalen hyttegrennd er til stades, men me vurderer at dette ikkje er veldig høgt. Det vil i så fall truleg vera snakk om mindre areal. Kurvaturkrav til ny fylkesveg gjer at det ikkje er pårekneleg med ein ekstra stor sving opp mot Eikedalen hyttegrennd, sidan ny veg skal «treffa» gamal veg lenger sør i Eikedalen. I tillegg vil ei slik løysing føra til innløyising av ei rekkje fritidsbustader (og bustader).

Vestland fylkeskommune gjev ei vurdering av sannsynet i sin uttale:

«Dei foreløpige foreslegne traséen i KDP Tokagjelet vil sannsynlegvis ikkje komme i konflikt med ønska parkeringsplass og veg innanfor bandleggingssona (sjå figur 1). Framfør vegstykket (markert i rødt lengst sør i figur 1) er det 7 hytter, dette vil kosta ein del og innløyse og sjåast på som ei løysing som ikkje er ønskeleg. Også parkeringsplass og innkøyrse til denne (markert i rødt lengst nord i figur 1) ligg utanfor det som antakast å bli endeleg trasé. Men parkeringsplassen har ikkje nokon andre hindringar framfør seg enn dagens veg og kan vera meir usikker. Derimot vil ei innløyising av parkeringsplass ikkje vera like inngripande og kostnadskrevjande.

Samtidig er bandleggingssona i KDP Tokagjelet lagt opp for ein grunn. Og det er usikkerheita til den endelege traséen og kor mykje areal som er nødvendig.»

Om oreigning, og kostnaden med innløyising av areal

I Ekspropriasjonserstatningslova § 4 heiter det at erstatninga skal utmålast etter omsetningsverdien eller bruksverdien ut i frå «den påreknelege utnytting som det røyneleg er grunnlag for etter tilhøva på staden».

Sidan reguleringsplanen for Eikedalen hyttegrennd hadde hatt offentleg ettersyn nesten eitt år før KDP Tokagjelet låg ute til offentleg ettersyn, var det klart for alle at dette arealet i nær framtid skulle nyttast til fritidsbustadforemål. Både vegvesenet og fylkeskommunen hadde motteke reguleringsplanen til uttale om lag samstundes med at planprogrammet til KDP Tokagjelet vart vedteke*. Det er difor lite truleg at ekstrakostnaden kan setjast veldig mykje høgare, sidan vegvesenet og fylkeskommunen heile tida var orientert om at her pågjekk det reguleringsplanlegging til fritidsbustader, og at erstatninga då i utgangspunktet vil vera nokså høg.

*Milepelar i dei to planarbeida:

- Oppstart Eikedalen hyttegrennd: 2011
- Forna oppstartsmelding Eikedalen hyttegrennd: 2016
- Framlegg til planprogram/Oppstart KDP Tokagjelet: 10.05.2018
- Planprogram vedteke KDP Tokagjelet: 08.11.2018
- Melding om offentleg ettersyn Eikedalen hyttegrennd: 15.11.2018
- Melding om offentleg ettersyn av KDP Tokagjelet: 07.10.2019
- Vedtak KDP Tokagjelet: 28.10.2020
- Vedtak Eikedalen hyttegrennd: 03.12.2020

Skildring av dei fire delområda som det vert søkt om dispensasjon for

F_BKT1 Renovasjonsareal

	Status f_BKT1
Arealstorleik	283 m ²
Kommuneplanens arealdel	Føremål for eksisterande veg og fritidsbustad
Kommunedelplan for Fv 49 Tokagjelet	Føremål for eksisterande tilkomstveg og fritidsbustad
Reguleringsplan for Eikedalen hyttegrennd	Føremål for renovasjon (kommunalteknisk anlegg)
Fysisk utforming «urørt»	Grusveg, grusa parkering, open fastmark og lauvskog. Dei to siste er svært små areal.
Fysisk utforming utbygd på disp.	Grusa flate med renovasjonskonteinrarar
Stipulert ekstrakostnad innløyising	Svært låg
Stipulert ekstrakostnad opparbeiding til fylkesveg	Ingen til opparbeidinga, men konteinrarane må flyttast.

F_SKV2 Veg, nordlege delen ved innkøyring

	Status f_SKV2, nordlege delen
Arealstorleik	724 m ²
Kommuneplanens arealdel	Føremål for eksisterande fritidsbustad
Kommunedelplan for Fv 49 Tokagjelet	Føremål for eksisterande fritidsbustad
Reguleringsplan for Eikedalen hyttegrennd	Føremål for felles køyreveg, med sideareal annan veggrunn
Fysisk utforming «urørt»	Fulldyrka mark (133 m ²) og lauvskog (591 m ²)

Fysisk utforming utbygd på disp.	Grusa tilkomstveg med sideareal/grøft og VA-leidningar
Stipulert ekstrakostnad innløyising	Låg
Stipulert ekstrakostnad opparbeiding til fylkesveg	Skogen vil vera fjerna, og terrenget planert. VA-leidningar må flyttast, dette har middels kostnad. Det er mogleg at dette eventuelt kan gjerast som ein del av kommunen sitt arbeid med forlenging av VA-nettet nedover Eikedalen, då nettet truleg skal etablerast langsmed ny fylkesvegtrasé.

F_SKV2 Veg, sørvestlege delen

	Status f_SKV2, sørvestlege delen
Arealstorleik	1865 m ²
Kommuneplanens arealdel	Føremål for eksisterande fritidsbustad
Kommunedelplan for Fv 49 Tokagjelet	Føremål for eksisterande fritidsbustad
Reguleringsplan for Eikedalen hyttegrennd	Føremål for felles køyreveg, med sideareal annan veggrunn
Fysisk utforming «urørt»	Lauvskog (1865 m ²)
Fysisk utforming utbygd på disp.	Grusa tilkomstveg med sideareal/grøft og VA-leidningar
Stipulert ekstrakostnad innløyising	Låg
Stipulert ekstrakostnad opparbeiding til fylkesveg	Skogen vil vera fjerna, og terrenget planert. VA-leidningar må flyttast, dette har middels kostnad. Det er mogleg at dette eventuelt kan gjerast som ein del av kommunen sitt arbeid med forlenging av VA-nettet nedover Eikedalen, då nettet truleg skal etablerast langsmed ny fylkesvegtrasé. Sannsynet for at denne vegstrekninga vert innløyyst er svært låg.

F_SPA1 Felles parkering

	f_SPA1
Arealstorleik	3220 m ²
Kommuneplanens arealdel	Føremål for eksisterande fritidsbustad
Kommunedelplan for Fv 49 Tokagjelet	Føremål for eksisterande fritidsbustad og eksisterande tilkomstveg
Reguleringsplan for Eikedalen hyttegrennd	Føremål for felles parkeringsplass
Fysisk utforming «urørt»	Grusa tilkomstveg (81 m ²), grusa parkering/«åpen fastmark» (1890 m ²), lauvskog (1370 m ²), bebygd med liten lagerhall og eit mindre uthus.
Fysisk utforming utbygd på disp.	Grusa parkeringsareal
Stipulert ekstrakostnad innløyising	Nesten 2/3 av arealet er i dag veg/parkering/manøvreringsareal rundt lager, og der vil det truleg ikkje bli nokon ekstrakostnad. For resten vil det kunna bli ein ekstrakostnad, vurdert som låg til middels.
Stipulert ekstrakostnad opparbeiding til fylkesveg	Lagerhallen, uthuset og lauvskogen vil vera fjerna, og terrenget planert: Me kan ikkje sjå for oss ekstrakostnadar

Eit alternativ under dette siste punktet, kan vera å gje dispensasjon til berre det arealet som er eksisterande veg/parkering/manøvreringsareal rundt lager. Sidan heile hyttegrenda ikkje blir bygd ut over natta, vil ein på kortare sikt klara seg med berre 2/3-delar av arealet. Ei slik løysing kan likevel gjera saka vanskelegare for tiltakshavar, på den måten at det blir vanskelegare å få ein utbyggjar til å ta på seg heile prosjektet, med den ytterlegare usikkerheita som då er knytt til utbygginga.

Avsluttande tilråding

Me rår til at det vert gjeve dispensasjon slik rådmannen sitt framlegg til vedtak var formulert i saksutgreiinga til naturutvalsmøtet, med tillegg av dei to vilkåra som Vestland fylkeskommune har føreslått, inkludert vår presisering av det andre vilkåret:

«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:

- Fram til endeleg reguleringsplan for Tokagjelet skal det uten Vestland fylke sitt samtykke ikkje tillatast andre tiltak enn veg, parkeringsplass og renovasjonsareal innanfor bandleggingssona.
- Dersom Vestland fylke i samband med Tokagjelet-prosjektet utarbeider reguleringsplan som fører til innløyising av areal som denne dispensasjonen gjer løyve til å utbygge, skal auka kostnader og risiko i denne forbindelse ligge på Samnanger kommune. Deriblant, men ikkje bregrensa til auka utgifter ved innløyising av eigedom og opparbeiding av areal. Samnanger kommune dekkar likevel ikkje Vestland fylkeskommune sine interne kostnadar til sakshandsaming, eller eventuell konsulentbistand dei ynskjer å henta inn.»