



## SAKSPAPIR

| Saksnr  | Utval                               | Type | Dato       |
|---------|-------------------------------------|------|------------|
| 38/2021 | Formannskap/plan- og økonomiutvalet | PS   | 20.04.2021 |

| Sakshandsamar | Arkiv               | ArkivsakID |
|---------------|---------------------|------------|
| Tone Dale     | Gbnr-20/308, FA-L42 | 21/356     |

### **DISPENSASJON FRÅ REGULERTE REKKEFØLGJEKRAV STANGHELLE VEST – DELFELT B1 - tidligere del av GBNR 20/308 - TETTANESSET**

#### **Vedlegg:**

Uttalelse fra Stanghelle vellag

Fråsegn dispensasjon - Vaksdal - 20/308 - Stanghelle Vest - Tettaneset - rekkefølgjekrav

Uttale i forbindelse med søknad om dispensasjon frå rekkefølgjekrav - planID 2015002 - Stanghelle Vest og Tettaneset - Vaksdal kommune

Byggesak GBNR 20/308 Søknad om dispensasjon frå rekkefølgjekrav for tiltak

Vedlegg C-1

Føresegner\_300117

Plankart

#### **Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:**

Med heimel i pbl § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå områdereguleringsplan for Stanghelle vest og Tettaneset, Planid. 2015002, § 1.2.7 på følgjande vilkår:

- Turstien mellom utbyggingsområdet og eksisterande ballbane skal rustast opp slik at den fungerer som ein god kommunikasjons- og turveg mellom dei nye bustadene og ballbana
- Eksisterande ballbane skal rustast opp og setjast i stand, og det skal tilførast minst eit nytt aktivitetstilbod eller leikeapparat ved ballbana (til dømes bordtennisbord)
- Rekkefølgjekravet vert utløyst frå og med utbygging av bustad nr. 45 i planområdet

#### **Fellesforslag frå FPØ, lagt inn i møteportalen av Kjartan Haugsnes**

Formannskapet ber om at det i byggesak, vert etablert leikeareal med apparat for dei minste borna, i nærleik til bustadane.

#### **Formannskap/plan- og økonomiutvalet - Sak 38/2021**

**FPØ - Behandling:**

Formannskapet drøfta saka.

Kommunalsjef for samfunnsutvikling Helge Berset svarte på spørsmål.

Formannskapet la fram følgjande tilleggsforslag:

Formannskapet ber om at det i byggesak, vert etablert leikeareal med apparat for dei minste borna, i nærleik til bustadane.

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke.

Fellesforslaget frå formannskapet vart samrøystes vedteke.

**FPØ - Tilråding/Vedtak:**

Med heimel i pbl § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå områdereguleringsplan for Stanghelle vest og Tettaneset, Planid. 2015002, § 1.2.7 på følgjande vilkår:

- Turstien mellom utbyggingsområdet og eksisterande ballbane skal rustast opp slik at den fungerer som ein god kommunikasjons- og turveg mellom dei nye bustadene og ballbana
- Eksisterande ballbane skal rustast opp og setjast i stand, og det skal tilførast minst eit nytt aktivitetstilbod eller leikeapparat ved ballbana (til dømes bordtennisbord)
- Rekkefølgekravet vert utløyst frå og med utbygging av bustad nr. 45 i planområdet

**Saksopplysningar:**

Tiltakshavar Arkoeiendom AS skal utvikle planområdet B\_1 i områdereguleringsplan for Stanghelle Vest og Tettaneset med 28 bueiningar. B\_1 er no frådelt eigedomen med gbnr. 20/308 i 7 tomter (20/547-20/553). I tillegg har Vaksdal kommune 2 einbustadtomter i delfelt BFS\_1 som omfattast av saka. Frå tidlegare er det allereie oppført 14 bustadeiningar innanfor planområdet. Gjeldande områdereguleringsplan har eit rekkefølgekrav knytt til opparbeiding av friområde (BLK1) og nærmiljøanlegg (BNA\_1) som slår inn ved 30 bustadeiningar. Det vert difor søkt om dispensasjon frå områdereguleringsplanens § 1.2.7 for oppføring av til saman 44 bustadeiningar (inkludert dei eksisterande bustadene). Dispensasjonssøknaden vert handsama som eiga sak, og eit evt. dispensasjonssløyve vil verte lagt til grunn i komande rammesøknad for oppføring av bustadene.

**Kort om saka:**

Kommunen fekk inn søknad om dispensasjon til handsaming som eiga sak den 12.03.2021. Administrasjonen gjorde ein innleiande vurdering av søknaden, og den vart sendt på høyring til Statsforvaltaren i Vestland og Vestland Fylkeskommune. Fråsegn frå Statsforvaltaren vart motteke med dato 25.03.2021. Vestland Fylkeskommune, avdeling infrastruktur og veg melde tilbake at dei ikkje hadde merknader til søknaden. Øvre avdelingar i Fylkeskommunen har pr. dato ikkje meldt tilbake, men administrasjonen vurderer det som mindre sannsynleg at det vil kome merknader til saka.

Dispensasjonssøknaden er nabovarsla og det har ikkje kome inn merknader som er av betydning for handsaminga av søknaden. Stanghelle vellag har kome med uttale i saka, og stiller seg positive til dispensasjonen og dei avbøtande tiltaka som ligg til grunn for dispensasjonsvurderinga.

Fråsegn frå Statsforvaltaren i Vestland kan oppsummerast slik:

- Dispensasjonspraksisen skal generelt vere restriktiv av omsyn til at gjeldande planar har blitt til gjennom omfattande prosessar og er vedteke av kommunestyret. Unntak skal ikkje vere kurant.
- Dispensasjonsvurderinga må vere grundig opp mot dei to vilkåra for dispensasjon
- Kommunen må sannsynleggjere vurderinga av vilkåra og begge må vere innfridde for at det skal kunne gjevast dispensasjon.
- Det bør settast konkrete og gode vilkår for evt. dispensasjon, knytt til at omsyna i reguleringsplanen skal verte ivaretekne vidare.

Administrasjonen syner elles til fråsegna i sin heilheit.

### **Bakgrunn for saka**

Tiltakshavar Arkoeiendom AS skal utvikla eit av delområda avsett til bustadføremål på Stanghelle vest. Det skal utviklast til saman 28 bustadeiningar i dette prosjektet. Frå før er det oppført 14 bustadeiningar i planområdet. I tillegg har Vaksdal kommune to einebustadtomter i planområdet, som omfattast av denne saka. Reguleringsplanen har fleire rekkefølgekrav, kor det eine er knytt til opparbeiding av eit friområde og opparbeiding av eit nærmiljøanlegg. Dette rekkefølgekravet utløysast etter føresegnene ved oppføring av 30 bustadeiningar innanfor planområdet. Arkoeiendom AS vurderer det som lite hensiktsmessig og naudsynt å utvikle desse to fellesanlegga i samband med dette prosjektet, av fleire grunnar som ein kjem tilbake til. Det er difor søkt om dispensasjon frå rekkefølgekravet, ein dispensasjon som i realiteten medfører ein utsetjing av rekkefølgekravet inntil oppstart av neste byggetrinn i planområdet. Konkret søker ein om å utsetje rekkefølgekravet fram til oppføring av den 45. bustadeininga. Dersom dispensasjon vert gjeve, vil denne ligge til grunn for komande rammesøknad for oppføring av bustadene i delfelt B\_1 som Arkoeiendom AS skal utvikle, samt dei to einebustadtomtene som Vaksdal kommune eig.

### **Formelt grunnlag**

Gjeldande plan er områdereguleringsplan for Stanghelle vest og Tettaneset, med planid. 2015002. Eigedomen til Arkoeiendom, delfelt B\_1 er avsett til konsentrert småhus/terrasseblokk/blokk. Vaksdal kommune eig to einebustadtomter i delfelt BFS\_1.

Planens føresegner har i § 1.2.7 inntatt rekkefølgekrav knytt til opparbeiding av nærmiljøanlegg BNA1 og friområde BLK1:

- 1.2.7 Friområde BLK1 og nærmiljøanlegg BNA1 skal vere opparbeidd før 30 nye bustader i heile planområdet vert tatt i bruk.

Å ta i bruk til saman 44 bustadeiningar (dei eksisterande 14 + dei 28 nye i delfelt B\_1 og dei to einebustadtomtene) vil vere i strid med rekkefølgjekravet.

Plan- og bygningslova § 19-2 gjev heimel til å gje dispensasjon så langt dei to vilkåra er oppfylt. Vilkår er at omsynet bak føresegna ikkje vert vesentleg sett til side, og at fordelane er større enn ulempene etter ein samla vurdering.

### **Vurdering og konsekvensar**

Dispensasjonssøknaden er grunngjeve med følgjande sentrale punkt:

- Forhold som infrastruktur, inkludert veg, vatn og avløp er på plass.
- Bustadene i prosjektet vil få gode kvalitetar og gode fellesareal med uteopphaldsareal.
- Det er store, gode naturområde ned mot sjøen, og fleire fine opne areal for barn å samlast og leike på.
- Det aktuelle friarealet er ikkje tilstøtande til det område ein no skal utvikle.
- Prosjektet vil som avbøtande tiltak ruste opp eksisterande tursti og eksisterande ballbane og tilføre sistnemnde nytt bordtennisbord.
- I område nærmiljøanlegget er tenkt plassert er det i dag eit opparbeida friluftområdet med gapahuk som vil vere tilgjengeleg for alle i området i dag, og som er eit naturleg samlingspunkt for barn og vaksne.
- Den kommunale vegen som er regulert vidare inn i planområdet er ikkje etablert for heile feltet enno, og det vil medføre utfordringar å få bygd ferdig leikeplass og nærmiljøanlegg før vegen vidare inn i planområdet er etablert.

Administrasjonen syner for øvrig til dispensasjonssøknaden i sin heilheit.

Kommunedirektøren har vurdert dispensasjonssøknaden og fråsegn frå Statsforvaltaren slik:

Omsyna bak rekkefølgjekravet er å sikre at dei nye bustadene i planområdet får tilgang til kvalitetsmessig gode uteareal. Det skal sikre gode bukvalitetar i planområdet, samt styrke nærmiljøet med naudsynt opprusting av fellesareal og skape samlingspunkt for leik og rekreasjon.

Reguleringsplanen føreset ein trinnvis utbygging av planområdet frå aust. Dette ber med seg at etablering av kommunale vegar i området vil følgje denne utbyggingstakta, og det vil såleis ikkje verte etablert veg fram til BLK1 og BNA\_1 før ved neste byggjetrinn.

Gjeldande reguleringsplan gjer fleire rekkefølgjekrav i tråd med denne trinnvise utbygginga av området. Når ein har sett eit tal på 30 bustadeiningar samla sett, for desse to fellesføremåla det vert søkt dispensasjon frå, vart det sett utan at det låg føre noko konkret utbyggingsplan for dei einskilte delområda i planen. Ein kunne difor ikkje ta omsyn til, ved reguleringa, kor mange bustadeiningar det ville vere naturleg å utvikle innanfor til B\_1. Reguleringsplanen legg opp til at rekkefølgjekravet skal oppfyllest når ein kjem til ein viss belastning nye bustader, og då sett i samband med den trinnvise utbygginga, på eit tidspunkt kor det vil vere naturleg å opparbeide dei fellesareala som ligg i planområdet. Den utbygginga som no skal oppførast i B\_1 og det talet på bustadeiningar ein skal etablere der, tyder på at ein kanskje ikkje har treft heit i forhold til vurdering av belastning og behov, opp mot den hensiktsmessige utbyggingstakta innover i planområdet (ref. vegopparbeiding til dei

ulike fellesområda).

Forutan dei fellesareala som rekkefølgekravet skal sikre, stiller også områdereguleringsplanen klare krav til MUA (uteopphaldsareal og leikeareal) for kvart bustadfelt. Dette vil sikre at kvart felt får gode uteopphaldsareal innanfor bustadfeltet. Dette vil sikre gode oppvekstvilkår for barn og unge, og gi rom for rekreasjon, også innanfor bustadfeltet, før dei større fellesareala vert opparbeida.

Prosjektet og dispensasjonssøknaden sannsynleggjer dessutan at avbøtande tiltak vil ytterlegare sikre dei nye bustadane tilgang til gode fellesareal. Ved å ruste opp gangstien mellom det nye bustadfeltet og dei eksisterande bustadane i området, knyter ein områda betre saman. Den eksisterande ballbana og friområdet med gapahuk, er i dag ein god samlingsstad for barn og unge, samt vaksne. Området mellom gapahuk og det området som skal byggjast ut i dag består av ein god sti gjennom eit fint skogområde. Området kan med fordel vere uberørt fram til ein skal byggja ut vidare i tråd med reguleringsplanen, slik at ein ikkje etablerer ny veg/anleggsveg her før ein må. Ballbana rustast opp og tilførst nytt leikeapparat og vil føre barn, unge og vaksne frå heile området (nytt og eksisterande) saman. Det bør settast vilkår for dispensasjonen som sikrar dette.

Tiltakshavar har gått i dialog med nærmiljøet for å finne gode avbøtande tiltak, og har fått gode tilbakemeldingar på dette.

Kommunedirektøren vurderer etter dette at ved å sette vilkår for dispensasjon, som sikrar opprusting av eksisterande rekreasjonsareal og leikeareal/møteplassar, så vil ikkje omsyna bak det aktuelle rekkefølgekravet verte vesentleg sett til side om oppfyllelsen av dette utsettast til neste byggetrinn (frå og med bustadeining nr. 45 innanfor planområdet).

Fordelane med dispensasjon vil vere at områdereguleringsplanens føresetnad om trinnvis utbygging frå aust kan oppfyllest utan å måtte foregripe infrastrukturtiltak som vegframføring, før det er naudsynt av omsyn til vidare utbygging. Vidare vil det vere ein fordel at vilkåra for dispensasjon sikrar bekring av kvaliteten på eksisterande bustadområde sine fellesareal, og knyter nye og eksisterande bustadområde saman på ein god måte. Utvikling av bustadområda innanfor områdereguleringsplanen har stor betydning for Vaksdal kommune som bustadkommune, og vil gje kvalitetsmessig gode bustader i eit godt eigna område. Fellesareala (nærmiljøanlegget og friområdet) vil verte opparbeidd som ein føreset i planen, men på eit hensiktsmessig stadium i utbygginga om området.

Ulempene med dispensasjon er at ein i ein viss grad utholer reguleringsplanprosessen, i den forstand at ein ikkje gjennomfører planen i tråd med dei føresegnene som kommunestyret har vore med å vedta. Men med ovannemnde grunngjeving er det administrasjonens vurdering at fordelane i denne saka veg tyngre enn ulempene etter ein samla vurdering.

Kommunedirektøren rår til at dispensasjon vert gjeve på nemnde vilkår.