



Fylkesmannen i Hordaland
Postboks 7310
5020 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/1710 - 18/22434

Saksbehandlar:
Siril Therese Sylta
SirilTherese.Sylta@lindas.kommune.no

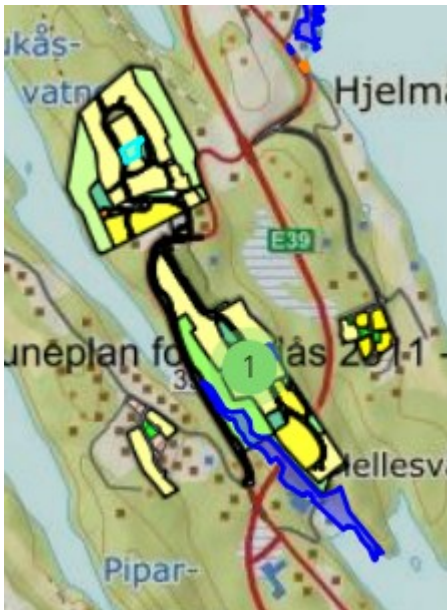
Dato:
09.07.2018

Oversender søknad om dispensasjon frå rekkefølgjekrav for reguleringsplanane Helleåsen og Apalen sør til uttale - gbnr 202/3 m.fl. Hjelmås

Tiltak: Dispensasjon frå rekkefølgjekrav
Byggjestad: Gbnr: 202/3 m.fl.
Tiltakshavar:
Ansvarleg søkjar: Hjelmåsen AS

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå rekkefølgjekrava for fylkesveg FV 391 frå kryss i Hillesvåg fram til Apalen v/Hjelmås kapell i reguleringsplanane for Helleåsen (planid 1263- 19032007) og Apalen sør (planid 1263-200809).





Dei to regulerte områda ligg på kvar si side av fylkesveg 391. Apalen sør er vist til 1 tal på kartet. Området som ligg i reguleringsplanen for Helleåsen ligg på nordsida av fylkesvegen.

Søknad om dispensasjon er fremja av Hjelmåsen as v/Geir Styve og Apalen sør as v/Magnar Tangen. Dispensasjonssøknaden er grundig og tar for seg historikk ift. korleis rekkefølgekrava kom inn i føresegnene, samt korleis trafikksikringa på denne strekninga bør gjennomførast og prioriterast. I dispensasjonssøknaden går det fram av utbyggjarane i dei to felta vil bidra med bankgaranti på kr. 4 500 000 til trafikksikring på strekninga.

Det vert vist til den fullstendige dispensasjonssøknaden som er lagt ved høyringsbrevet.

Planstatus

Dispensasjonssøknaden gjeld frå rekkefølgekrav i reguleringsplanen for Helleåsen slik det går fram under:

§2.1.1.1 - Rekkefølgekrav

Rekkefølgekrav for utbygging (Plan-og bygningslova §12-7) Fylkesveg 391 skal vera utbetra etter § 2.1.2 i føresegna.

Utbyggjar får byggja ut dei 8 første bueiningane før rekkefølgekravet gjeve i føresegnene § 2.1.1.1 vert gjort gjeldande. Ved bygging i område sett av til einestader vil det i tillegg vera høve til å byggja sekundærbustad innanfor rekkefølgekravet.

Fylkesvegen skal vera ferdig før det vert gjeve rammeløype for oppføring av nye husvære utover det som det er gjev løype til av husvære før rekkefølgekravet slår inn.

§ 2.1.2 Fylkesveg – standard -Einfelts veg med møteplass og gang og sykkelveg/fortau

Dele av Fylkesveg 391 (utstrekning som vist på reguleringskart) skal utformast som Einfeltsveg med møteplass og gang og sykkelveg (fortau).

Krav til veg (frå utsida til innsida):

- Fylling
- Rekkverk

- Skulder 0,5 meter
- Vegbredde 3 meter
- Fortaukant 0,25 meter
- Fortau 2,5 meter
- Grøft mot terreng /skjæring 0,5 meter
- Skjæring

Samla minimumsbredde 7 meter.

Minimum møteplass kvar 200 meter eller tetter der naudsynt pga sikt.

Endeleg utforming og detaljer skal godkjennast av Statens Vegvesen.

§ 2.1.3 Fylkesveg – eksisterande veg utan tiltak i vegbane – utviding med fortau

Dele av Fylkesveg 391 (utstrekning som vist på reguleringskart) der det ikkje vert gjort endringar, skal ha same standard som i dag. Langs vegen skal det etablerast gang og sykkelveg/fortau. Same krav til utforming av gang og sykkelveg som under §2.1.2.

Endeleg utforming og detaljer skal godkjennast av Statens Vegvesen.

Dispensasjonssøknaden gjeld frå rekkefølgjekrav i reguleringsplanen for Apalen sør slik det går fram under:

1.3.6 Før det vert gjeve midlertidig bruksløyve eller ferdigattest til me enn åtte bueiningar i planområdet, skal gang- og sykkelveg/fortau vere opparbeidd eller sikra opparbeidd på del av Fylkesveg 391, som regulert i reguleringsplan for Apalen 1, Hellesåsen, plan-id 1263-19032007, vedteken av Lindås kommunestyre i møte 10. februar 2011, jf reguleringsføresegnene §§ 2.1.2 og 2.1.3 i reguleringsplan for Apalen 1, Hellesåsen. Sekundæreiningar i dei åtte bueiningane vert ikkje medreikna i talet på bueiningar.

VURDERING

Lindås kommune har ikkje gjort noko førehandsvurdering av søknaden, men ser at søkjar legg fram vesentlege argument i søknaden. Det er utfordrande for utbyggar å få gjennomført den planlagte utbygginga i felta, då kostnadane med rekkefølgjekrava er høge.

Vidare er det kommunen si vurdering at omsynet til trafikktryggleik er sentralt, og det vil ikkje vera eit relevant omsyn å gje ein dispensasjon som går på bekostning av det.

Andre tilhøve:

I samband med utbygging av bustader i reguleringsplanen for Helleåsen har det kome opp spørsmål om tolking av føresegn § 2.1.1.1 i reguleringsplanen, der det vert opnar for at utbyggar kan bygge ut dei 8 første bueiningane før rekkefølgjekravet vert gjort gjeldande.

§ 2.1.1.1.:

(...) Utbyggar får byggja ut dei 8 første bueiningane før rekkefølgjekravet gjeve i føresegnene § 2.1.1.1 vert gjort gjeldande. Ved bygging i område sett av til ein bustader vil det i tillegg vera høve til å byggja sekundærbustad innanfor rekkefølgjekravet. (...)

I planområdet er det, i tillegg til nye tomtar, opna for at dei eksisterande fritidsbustadane kan oppgraderast/endrast til heilårsbustadar, jf. føresegn 1.1.4. Føresegna viser då til at dei same krava vil gjelde som for nye bustader.

Utbygger meiner at dei eksisterande bygde eigedommane i planområdet kan endrast og byggast med heilårsbustad, i tillegg til at det vert etablert 8 nye bueiningar på dei nye tomtane i feltet. Lindås kommune meiner at rekkefølgekravet på 8 nye bueiningar gjeld i heile planområdet, også ved endring av eksisterande bygde eigedommar.

Lindås kommune ber om uttale ift. tolking av unntaket frå rekkefølgekravet i § 2.1.1.1; om ordlyden i unntaket gjeld for samla tal bueiningar innanfor planområdet, eller om planen opnar for at det kan byggast 8 ny bueiningar på dei nye etablerte tomtane i feltet og at eigedommar bygd med fritidsbustader i kan bruksendrast/endrast til heilårsbustad (i tillegg til dei 8 bueiningane).

Frist

Frist for uttale er 4 veker frå oversendinga, jf. pbl. § 21-5 (3).

Reguleringsplanane er tilgjengeleg her:

<https://www.nordhordlandskart.no/pr>

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon vedk rekkefølgekrav fortau langs Fv 391 Leknesvegen, strekninga Hillesvåg - Apalen
Dispensasjonssøknad Apalen Sør og Helleåsen bustadfelt - Trafikksikring Hillesvåg - Apalen
Apalen sør_føresegner 21_01_2015
Føresegner, revidert 24.05.2016

Kopi til:

Apalen Sør AS		5914	ISDALSTØ
Hjelmåsen AS	v/ Geir Styve Hjelmås	5915	HJELMÅS

Vegavdelinga

Mottakarar:

Fylkesmannen i Hordaland	Postboks 7310	5020	BERGEN
Hordaland fylkeskommune	Postboks 7900	5020	BERGEN
Statens vegvesen Region vest	Askedalen 4	6863	LEIKANGER