

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
147/18	Plan- og miljøutvalet	PS	21.11.2018
154/18	Plan- og miljøutvalet	PS	12.12.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eilin Houlison Molvik	18/1710

## Klage på avslag på søknad om permanent dispensasjon frå rekkefølgekrav - gbnr 202/3 m.fl. Hjelmås

### Vedlegg :

Klage på avslag Helleåsen og Apalen sør - gbnr 202/3 m fl Hjelmås Klage på avslag Helleåsen og apalen sør Avslag på søknad om permanent dispensasjon frå rekkefølgekrav- gbnr 202/3 m.fl. Hjelmås Svar på tilbod om å trekkje dispensasjonssøknad - gbnr 202/3 m.fl. Hjelmås Svar på tilbod om å trekkje dispensasjonssøknad - Apalen - Hillesvåg Uttale til søknad om dispensasjon frå rekkefølgekrav for reguleringsplanane Helleåsen og Apalen sør - gbnr 202/3 Hjelmås Ekstra saksdokument som tillegg i høve dispensasjonssøknad - fv 391 Apalen - Hillesvåg Gang og sykkelveg langs fylkesveg og kommunale vegar. Tekniske krav Uttale til søknad om dispensasjon frå rekkefølgekrav for reguleringsplanane Helleåsen og Apalen sør - gbnr 202/3 m.fl. Hjelmås Kopi av brev sendt til Statens Vegvesen - rekkefølgekrav Helleåsen Bustadområde Tillegg til Lindås kommune sitt brev til Statens Vegvesen datert 2018 07 09 Helleåsen bustadområde Apalen sør føresegner 21\_01\_2015 Føresegner, revidert 24.05.2016 Søknad om dispensasjon vedk rekkefølgekrav fortau langs Fv 391 Leknesvegen, strekninga Hillesvåg - Apalen Finansiering av trafikksikringstiltak Apalen - kryss Hillesvåguttale frå statens vegvesenuttale frå fylkesmannen Dispensasjonssøknad 18 03 2018 kartutsnitt orthofoto 2015 Hjelmåskartutsnitt reguleringsplan Helleåsen og Apalen sør Innsending av nabouttalar ( positive og negative) med kommentarar - gbnr 2023 m fl(406747) kommentar og oversending nabomerknader - Vedlegg 1 Støtteuttale frå berørte nye naboar med adresse Helleåsen(406734) Vedlegg 2 Motsegn frå Apalen sør si sekretærgruppe(406735) Vedlegg 4 Varslingsliste for Apalen Sør(406736) Del 2 av nabovarsel med kommentarar - gbnr 2023 m fl Hjelmås(406755) Vedlegg 3 Varslingsliste for Helleåsen(406745)

### RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om permanent dispensasjon frå rekkefølgekrav i reguleringsplan Helleåsen/planid.: 1263-19032007 § 2.1.1.1 jf. §§ 2.1.2 og 2.1.3 og reguleringsplan Apalen Sør /planid.: 1263-200809 § 1.3.6, datert 16.10.18 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

**Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.**

#### **Plan- og miljøutvalet - 147/18**

**PM - behandling:**

**Framlegg frå M. Knudsen-Krf:**

Saka vert utsett og utvalet ønsker ei synfaring i neste møte.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

**PM - vedtak:**

Saka vert utsett og utvalet ønsker ei synfaring i neste møte.

#### **Plan- og miljøutvalet - 154/18**

**PM - behandling:**

Utvalet var på synfaring før møtet tok til.

**Fellesframlegg v/S. Hauge-Ap:**

Plan og Miljøutvalet gjev klager medhald i klagen og med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det permanent dispensasjon frå rekkefølgekrav gjeve i reguleringsplan

Helleåsen/planid.: 1263-19032007 § 2.1.1.1 og frå rekkefølgekrav gjeve i reguleringsplan

Bustadområde Apalen Sør/planid.: 1263-200809 § 1.3.6.

Plan og miljøutvalet har vore på synfaring i saka.

Plan og miljøutvalet har etter ei heilheitsvurdering funnet fordelene klart større enn ulempa med å gi dispensasjon.

Dispensasjon sett ikkje planene sitt overordna mål til side som var ved vedtaket i kommunestyre sin sak 5/11 eit mål å sikra ein større trafikksikkerhet på strekninga. Det var meir tydeliggjort i vedtaket i sak om regulering av Apalen Apalen Sør/planid.: 1263-200809 § 1.3.6. som gjeld same vegstrekning.

Konsekvensen av dispensasjon og gjennomføring av skisserte tiltak vil gi ei svært stor økning i trafikksikkerheten på strekningen i forhold til dagens situasjon. Det kjem også dagens brukar av vegen til gode med en mye større trafikksikkerhet.

Rekkefølgekrava i dei to planane er ulike og gir soleis forskjellsbehandling av dei to planane med tanke på gjennomføring og like behandling.

Dispensasjon gis på vilkår av at tiltakshaver/e gjennomfører foreslått tiltak skissert i søknaden i punkt 4.0 «Våre innspel til gjennomføring av trinnvis utbygging». I tillegg skal det etableres fortau på heile strekningen.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

**PM - vedtak:**

Plan og Miljøutvalet gjev klager medhald i klagen og med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det permanent dispensasjon frå rekkefølgekrav gjeve i reguleringsplan Helleåsen/planid.: 1263-19032007 § 2.1.1.1 og frå rekkefølgekrav gjeve i reguleringsplan Bustadområde Apalen Sør/planid.: 1263-200809 § 1.3.6.

Plan og miljøutvalet har vore på synfaring i saka.

Plan og miljøutvalet har etter ei heilheitsvurdering funnet fordelene klart større enn ulempa med å gi dispensasjon.

Dispensasjon sett ikkje planene sitt overordna mål til side som var ved vedtaket i kommunestyre sin sak 5/11 eit mål å sikra ein større trafikkssikkerhet på strekninga. Det var meir tydeliggjort i vedtaket i sak om regulering av Apalen Apalen Sør/planid.: 1263-200809 § 1.3.6. som gjeld same vegstrekning.

Konsekvensen av dispensasjon og gjennomføring av skisserte tiltak vil gi ei svært stor økning i trafikkssikkerheten på strekningen i forhold til dagens situasjon. Det kjem også dagens brukar av vegen til gode med en mye større trafikkssikkerhet.

Rekkefølgekrava i dei to planane er ulike og gir soleis forskjellsbehandling av dei to planane med tanke på gjennomføring og like behandling.

Dispensasjon gis på vilkår av at tiltakshaver/e gjennomfører foreslått tiltak skissert i søknaden i punkt 4.0 «Våre innspel til gjennomføring av trinnvis utbygging». I tillegg skal det etableres fortau på heile strekningen.

#### **Saksopplysningar:**

##### **Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Dersom Plan- og miljøutvalet ikkje tek klagen til følgje, skal saka vidare til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg handsaming.

Dersom Plan- og miljøutvalet tek klagen til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Fylkesmannen i Hordaland og Statens Vegvesen til klagevurdering.

Vi gjer merksam på at søknad om dispensasjon ikkje var nabovarsla i forkant av søknad. Klagar har etter mottak av avslag gjennomført nabovarsling. Det er i oversending av klage informert om at gjenpart av nabovarsling og kvittering for nabovarsling vert ettersendt når merknadsfristen er ute.

Eventuelle nabomerknadar vert ettersendt Plan- og miljøutvalet og må vurderast av Plan- og miljøutvalet dersom ein vel å gjere om på vedtaket.

#### **Saksopplysningar**

Eigedom: gbnr. 202/3 mfl. (Hjelmåsen AS og gbnr. 202/162 mfl. (Apalen Sør AS)

Adresse: Hjelmås

- Reguleringsplan Helleåsen/planid 1263-19032007.
- Reguleringsplan Bustadområde Apalen Sør/planid. 1263-200809.

Tiltakshavar/eigar: Hjelmåsen AS og Apalen Sør AS

Klagar: Hjelmåsen AS og Apalen Sør AS

### **Saka gjeld**

Saka gjeld søknad om permanent dispensasjon frå rekkefølgjekrav gjeve i reguleringsplan Helleåsen/planid.: 1263-19032007 § 2.1.1.1 og frå rekkefølgjekrav gjeve i reguleringsplan Bustadområde Apalen Sør/planid.: 1263-200809 § 1.3.6.

Det vart i administrativt vedtak i saknr.: 552/18 datert 16.10.2018 gjeve avslag på søknad om permanent dispensasjon frå rekkefølgjekrav.

Det er motteke klage på vedtaket av Hjelmåsen AS og Apalen Sør AS den 05.11.18.

### **Planstatus**

Planområde Helleåsen/planid. 1263-19032007 er eit regulert bustadområde med ein kombinasjon av føremåla frittliggjande småhus og konsentrert småhus. Planen vart vedteken i kommunestyret 10.02.10 med siste revidering i Plan- og miljøutvalet, mindre endring, 08.06.16. Planen har status som gjeldande.

Det er søkt om permanent dispensasjon frå følgjande rekkefølgjekrav i planen:

#### **«§2.1.1.1 - Rekkefølgjekrav**

*Rekkefølgjekrav 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 rekkefølgjekravet gjeve i føresegnene § 2.1.1.1 vert gjort gjeldande. Ved bygging i område sett av til einebustader vil det i tillegg vera høve til å byggja sekundærbustad innanfor rekkefølgjekravet.*

*Fylkesvegen skal vera ferdig før det vert gjeve rammeløyve for oppføring av nye husvære utover det som det er gjev løyve til av husvære før rekkefølgjekravet 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 utside til innside):*

- 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.*

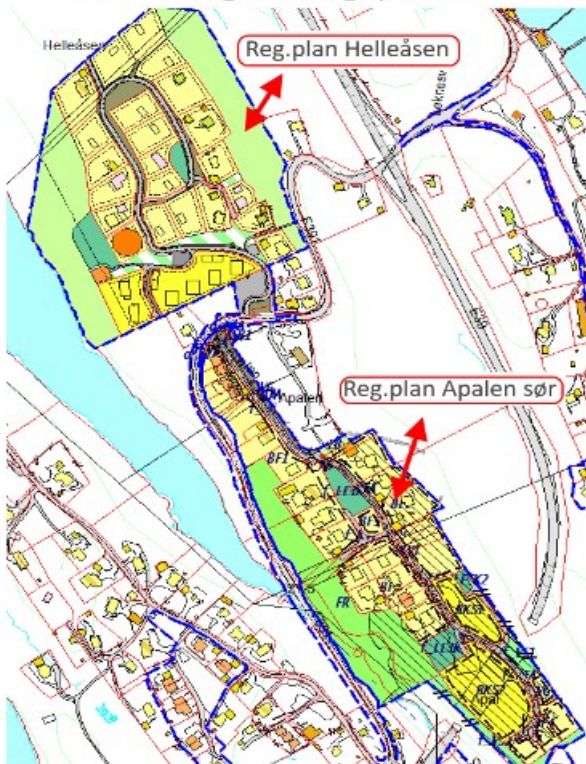
*Endeleg utforming og detaljer skal godkjennast av Statens Vegvesen.*

Planområdet Bustadområde Apalen Sør/planid.: 1263-200809 er eit regulert bustadområde med ein kombinasjon av frittliggjande småhusbustadar og konsentrert småhusbustadar. Planen vart vedteken i kommunestyret 19.05.2015. Planen har status som gjeldande.

Det er søkt om permanent dispensasjon frå følgjande rekkefølgjekrav i planen:

«1.3.6 Før det vert gjeve midlertidig bruksløyve eller ferdigattest til me enn åtte bueingar i planområdet, skal gang- og sykkelveg/fortau vere opparbeidd eller sikra opparbeidd på del av Fylkesveg 391, som regulert i reguleringsplan for Apalen 1, Helleåsen, 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, Helleåsen. Sekundæreiningar i dei åtte bueingane vert ikkje medreikna i talet på bueingar.»

Utsnitt reguleringsplanar



Utsnitt orthofoto 2015



### Klage

Helleåsen AS og Apalen Sør AS har i brev datert 04.11.18 kome med følgjande klage på avslag gjeve i vedtak datert 16.10.18:

*(...)*Dispensasjon frå rekkefølgjekrav fv391 Apalen – Hillesvåg: **Klage på avslag.**

Vi klagar på administrativt vedtak datert 19/10/2018 i sak 18/1710

**Klagegrunnlaget og grunngjeving**

**1. Vi klagar ut frå ufullstendig sakshandsaming, og at det truleg er manglande heimel for vedtaket om rekkefølgekrav slik det er formulert.**

A) Det opprinneleg vedtaket om rekkefølgekrav for fortau vart gjort impulsivt i kommunestyret ut frå eit benkeforslag. Verken Statens Vegvesen eller Teknisk etat Lindås hadde gjort merknader om krav til fortau under sakshandsaminga før planen gjekk til Kommunestyret. Dette er stadfesta for oss fleire gangar av Ordførar, Leiar Plan & Miljø og av forslagsstillaren sjølv.

Vedtaket vart gjort utan å undersøkje kva dette ville koste, kva som var økonomien i feltet, det reelle behovet for trafikksikringstiltak, og om rekkefølgekravet eventuelt ville verte urimeleg tyngjande.

Vi kjenner heller ikkje til dokumentasjon som seier at desse forholda er vurdert på noko seinare tidspunkt, eller kva ei slik vurdering eventuelt går ut på. Tvert imot, Administrasjonen avstod frå å svare på våre 8 spørsmål stilt i brev av 1.10.2018, før dei gjekk direkte på konklusjon om avslag. At dei ikkje legg fram dokumentasjon som motsvar, tydar for oss på at den ikkje finst.

Dette er si strid med:

#### **Forvaltingslova § 17, 1. ledd**

«Forvaltningsorganet skal påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes»

#### **Av PBL §12-7 pkt 10 fylgjer:**

Når Lindås kommune med heimel i PBL §12-7 pkt 10 pålegg rekkefølgekrav, så må dei også som plan- og byggingssmynde vurdere om eit pålagt rekkefølgekrav vert urimeleg tyngjande, og om det har sakleg samanheng med utbygginga

Vi viser her til juridisk utgreiing frå advokat L.S. Alsaker hjå Advokatfirmaet Steenstrup og Stordrange DA som byggjer på lovens ordlyd og forarbeid. Vi har referert til, og sitert frå denne i vårt brev til Lindås kommune datert 1.10.2018. Vi minner også om at trafikksikringsbehovet for denne strekinga er langt eldre enn tanken om dei to byggjefelta. Det er såleis ikkje felte som utløyser behovet for trafikksikring. Vi aksepterer likevel at kravet kan vere relevant, noko vi har synt gjennom vår vilje til å bidra.

B) Administrasjonen avslo dispensasjonssøknaden fordi «avviket mellom omsynet bak rekkefølgekravet og dispensasjonssøknaden er for stor». Av same grunn avstod Administrasjonen frå å drøfte våre framførte spørsmål og argument. Dermed gjer dei på nytt eit brot mot Forvaltningslova §17, 1. ledd, sitert tidlegare. Gitt at rekkefølgekravet ikkje er heimla slik det er formulert, så kan heller ikkje Administrasjonen vurdere avstanden mellom rekkefølgekravet og dispensasjonssøknaden.

**1. Vi klagar opp mot manglande rettstryggleik, nærare bestemt ulik sakshandsaming opp mot saker som kan samanliknast.**

Rettstryggleiken handlar om ei rekkje prinsipp. I litteraturen finn vi: Saklighetsprinsippet, det

kontradoriske prinsipp, forsvarlighetsprinsippet, **likebehandlingsprinsippet**, utredningsprinsippet, forutbregnelighetsprinsippet, personvernprinsippet og offentlegheitsprinsippet.

Ein definisjon av likebehandlingsprinsippet er:

«Like tilfeller skal behandles så likt som mulig. Avgjørelsene skal være likeartede.»

Det gjeld tydelegvis eit regime for praktiske ordningar med andre krav til trafikksikringstiltak når Stat /Fylke finansierer, enn det er når det vert stilt krav til ein utbyggjar. Mange døme er påvist i vår dispensasjonssøknad.

Trinnvis utbygging er i tråd med velprøvd offentleg praksis, det må også kunne la seg gjere her.

Vi påpeikar også ulik handsaming av oss i høve til mellom anna bustadområda Hellesneset og Hillesvåg nord som har same skuleveg men ikkje krav om fortau og høgare vegstandard, slik saka vår no ligg i bordet. Andre døme er Seimstrand, Dyrhovden og Eikangervåg som har tilsvarande dårleg skuleveg – utan at dei har fått rekkefølgekrav om fortau.

Apalen Sør og Helleåsen er handsama ulikt seg imellom, sjølv om Administrasjonen sin intensjon sikkert var å kopiere vedtaket i Helleåsen over til Apalen Sør. Helleåsen sitt rekkefølgekrav er at fortau må vere etablert før innflyttingsløyve kan gjevast, Apalen sør sitt krav – som kom seinare - er at bygging av fortau må vere sikra. Skilnaden på desse to formuleringane er enorm når det gjeld økonomi og framdrift.

For oss viser dette – saman med manglande opplysning av saka - at Administrasjonen tar for lett på sakene, og ikkje bidrar aktivt til å finne gode, realistiske løysingar. Dei økonomiske konsekvensane for oss er svære. Når sakene drar ut i tid og det vert stadig nye sakshandsamingsrundar, så vil vi på eit tidspunkt vil vi verte økonomisk ute av stand til å bidra til trafikksikring i det heile tatt.

## **2. Vi klagar på manglande samsvar i Administrasjonen sitt vedtak opp mot føringar frå Departementet**

Vi har lagt ved våre innsendingar i saka ein del informasjon som viser at Departementet har innskjerpa opninga for enklare løysingar, slik at ein får meir trafikksikring for pengane.



### 3. Vi klagar ut frå alt for lett sakshandsaming frå Statens Vegvesen si side.

Administrasjonen har henta inn uttale frå Statens Vegvesen. Vi er kritiske til kvaliteten av både drøfting og konklusjon frå Statens Vegvesen si side.

Brevet frå SVV inneheld fylgjande avsnitt:

- Referansar, Bakgrunn, Om søknaden, SVV si rolle i saka – Dette er «standardstoff»
- Trafikkmengde på strekninga
  - Her er utrekningane er endåtil for høge i høve til SVV si eiga handbok
- Uttale

Under «uttale» hevdar SVV mellom anna at vårt framlegg om betring av sikt, fartshumpar og nedsett fartsgrense er 3 tiltak som motverkar kvarandre og dermed ikkje har effekt. Dette er eit totalt uforståeleg resonnement for oss. Så tek dei med seg auka trafikkmengde som ein faktor oppå auka trafikkmengde – berre les kva som eigentleg står der:

«Ein totalvurdering av dette, sett i høve til auke i trafikkmengde, tilseier at tiltaka truleg ikkje aukar tryggleiken på strekninga. Tiltaka vil langt på veg oppvege kvarandre, og tryggleiken vert om lag uendra. Når ein legg til auka trafikkmengde, vil reell tryggleik verte redusert i høve til i dag.» (vår understreking)

Vi oppfattar SVV si avleverte vurdering som ei raskt produsert grunngjeving for ein konklusjon som er bestemt på førehand, og ikkje som resultat av ei grundig drøfting bygd på at ein vil prøve å få til noko.

SVV sine haldningar er no faktisk snudd 180 grader i høve til opprinneleg utgangspunkt, trass innskjerpa føringar frå Departementet. Ref brev frå SVV 2009, sjå pkt 3.4 i dispensasjonssøknaden.

Ref også at SVV ikkje hadde krav til fortau i det opprinnelege framlegget til reguleringsplan.

#### Endringa vi ynskjer

- Vi ynskjer at vedtaket vert revidert til å fylgje vårt framlegg til vedtak i dispensasjonssøknaden(...)

For klage i heilskap vert det vist til vedlegg.

#### **Vurdering**

I vedtaket det er klaga på var vurderinga til administrasjonen som følgjer:

**(...)Dispensasjon**

*Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.*

*For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempe, etter ei samla vurdering.*

*Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).*

*Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.*

*Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafør ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.*

*Det er søkt om dispensasjon i frå reguleringsplan Helleåsen § 2.1.1.1 og i frå reguleringsplan bustadområde Apalen Sør §1.3.6.*

*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 utbyggerane i dei to felta vil bidra med bankgaranti på kr. 4 500 000 til trafikksikring på strekninga.*

*Administrasjonen ser at søkjar legg fram vesentlege argument i søknaden. Det er utfordrande for utbygger å få gjennomført den planlagte utbygginga i felta, då kostnadane med rekkefølgekrava er høge.*

*Vidare er det administrasjonen si vurdering at omsynet til trafiktryggleik er sentralt, og det vil*

*ikkje vera eit relevant omsyn å gje ein dispensasjon som går på bekostning av det.*

*Dispensasjonssøknaden gjeld rekkefølgekrav knytt til utbetring og oppgradering av Fv 391 i eit strekke på om lag 600 meter frå krysset mellom Fv391 og Kleivdalsvegen og fram til dei aktuelle reguleringsplanane jf. plankart for Helleåsen.*

*Som det går fram av søknaden så er det ei vegstrekke som er utsett for møteulykker, noko som underbygger viktigheta av at vegen vert utbetra.*

*Plan- og bygningslova § 12-4 inneheld reglar knytt til rettsvirkning av reguleringsplan og gjev reglar om at ein reguleringsplan fastsett framtidig arealbruk for området og er ved vedtak i kommunestyret bindande for nye tiltak eller utviding av eksisterande tiltak som nemnd i pbl § 1-6. Dei aktuelle reguleringsplanane er vedtekne av kommunestyret i Lindås kommune og soleis juridisk bindande jf. pbl § 12-4.*

*Moment knytt til reguleringsplan Helleåsen og det aktuelle rekkefølgekravet har vore handsama i klagerunde der kravet vart lempa frå å gjelde all utbygging til at ein kunne få etablere 8 bueiningar.*

*For reguleringsplan Bustadområde Apalen Sør er det aktuelle rekkefølgekravet det no vert søkt om permanent dispensasjon i frå, § 1.3.6, skildra i Planskildringa til planen pkt. 6.4, og har vore kjent i planprosessen.*

*For Apalen sør gjeld kravet at det ikkje kan gjevast mellombelsbruksløyve/ferdigattest for meir enn 8 nye bustadar før kravet skal vere sikra gjennomført eller vere gjennomført. For Helleåsen sin del er formuleringa at kravet skal vere infridd.*

*Hjelmås AS har sidan planen for Helleåsen vart vedteken, med dei aktuelle rekkefølgekrava, innretta seg etter den ved å etablere teknisk infrastruktur i planområdet. I tillegg er det i tråd med rekkefølgekravet bygd/godkjent etablert 8 einebustadar. Nokre av desse bustadane har og utleigedel i tråd med planen.*

*Dei som har etablert seg i planområdet Helleåsen har innretta seg etter planen og skal vere sikra ei forutsigbarhet som rekkefølgekrava skal ivareta.*

*Omsynet bak rekkefølgekravet er å sikre mjuke trafikantar samt utbetring av eit smalt strekke av*

*FV 391. Med utbygging i reg. plan Helleåsen og Bustadområde Apalen Sør vert det ei vesentleg trafikkauke på strekket, både for kjørande og for mjuke trafikantar, som potensielt vil ha strekket som skuleveg. I dispensasjonssøknaden er det og vist til at det har vore møteulukke på vegstrekninga, noko som støttar opp under at rekkefølgekrava for utbetring er nødvendige for dagens bruk av vegen, og i alle høve for auke i bruken.*

*Det er i søknad om dispensasjon argumentert for at Hjelmåsen AS og Apalen Sør AS stiller 4.5 millioner kr som bankgaranti medan kommunen tar på seg arbeidet med å gjennomføre dei tiltak den finn naudsynt for å betre tryggleiken langs vegen. Beløpet som er skissert er mindre enn 1/3 av det som vert opplyst å vere samla kostnad for å utbetre vegen i tråd med rekkefølgekrav gjeve i reg.plan Helleåsen § 2.1.1.1 jf §§ 2.1.2 og 2.1.3 og vil ikkje vera tilstrekkeleg for å gjennomføra rekkefølgekrava.*

*Dispensasjon frå rekkefølgekrava i dei to planane, slik som omsøkt, vil vere ei vesentleg tilsidesetting av omsyna kravet skal ivareta og kan ikkje handsamast som dispensasjon. Dersom ein ønskjer å endre på rekkefølgekravet i dei repektive planane vil ein måtte gjennomføre dette som endring av dei aktuelle reguleringsplanane, der ein får vurdert dette i ein planprosess der alle omsyn vert ivaretatt.*

*Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak rekkefølgekravet i reguleringsplan Helleåsen/planid.: 1263-19032007 § 2.1.1.1 og frå rekkefølgekrav gjeve i reguleringsplan Bustadområde Apalen Sør/planid.: 1263-200809 § 1.3.6 i høve utbetring av fylkesveg og etablering av fortau/gangveg vert sett vesentleg til side som følgje av omsøkt permanent dispensasjon frå rekkefølgekrava. Når omsynet vert sett vesentleg til side er ikkje vilkåret i pbl. § 19-2 (2) 1.punktum oppfylt. Det er ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.*

*Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon i frå rekkefølgekrav gjeve i reguleringsplan Helleåsen/planid.: 1263-19032007 § 2.1.1.1 og frå reguleringsplan Bustadområde Apalen Sør/planid.: 1263-200809 § 1.3.6 ikkje er oppfylt.(...)*

Klagar viser til gyldigheten av rekkefølgekravet som kom inn i sin klage. Vurdering av rekkefølgekravet som eit gyldig krav i reguleringsplanen må gjerast ved at ein angrip dei planane dette står i, og eventuelt justerer rekkefølgekrava dersom det vert eit resultat av ei slik vurdering. Administrasjonen kan ikkje sjå at løysinga i denne saka er å gje dispensasjon frå rekkefølgekrava.

### **Usakleg forskjellsbehandling**

Klagar har i klagen vist til forskjellshandsaming frå kommunen si side, og har vist til nokre reguleringsplanar.

*«Vi påpeikar også ulik handsaming av oss i høve til mellom anna bustadområda Hellesneset og Hillesvåg nord som har same skuleveg men ikkje krav om fortau og høgare vegstandard, slik saka vår no ligg i bordet. Andre døme er Seimstrand, Dyrhovden og Eikangervåg som har tilsvarande dårleg skuleveg – utan at dei har fått rekkefølgekrav om fortau.»*

Reguleringsplan Helleneset/planid.: 1263-19022007, endeleg godkjent av kommunestyret 22.10.2009, manglar rekkefølgekrav knytt til oppgradering av Fv 391

### Reguleringsplan Hillesvåg nord

Vi er usikker på kva plan som er meint her då vi ikkje har reguleringsplan ved det namnet. Vi har følgjande planar i området;

- Myrstad/planid.: 1263-200702 endeleg godkjent av kommunestyret 07.02.2008, planen manglar rekkefølgekrav knytt til oppgradering av skuleveg.
- Hillesvåg detaljregulering/planid.: 1263-201210 under utarbeiding.
- Hillesvågen Bustadområde/planid.: 1263-201409, endeleg godkjent av kommunestyret 21.06.2018. Planen har rekkefølgekrav knytt til utbetring av skuleveg med fortau mv. Fv 391

### Reguleringsplan Seimstranda

Vi er usikker på kva plan som er meint her då vi ikkje har reguleringsplan ved det namnet. Vi har følgjande planar i området;

- Sigvard Hopland gnr 172 bnr 4/planid 1263-200705, endeleg godkjent av kommunestyret 16.06.2005, planen manglar rekkefølgekrav knytt til oppgradering av skuleveg.
- Lars Hopland del av gnr 172 bnr 6/planid.: 1263-200501, endeleg godkjent av kommunestyret 31.03.2005. Planen manglar rekkefølgekrav knytt til oppgradering av skuleveg.
- Sjøvold/planid.: 1263-201514, endeleg godkjent av kommunestyret 09.03.2017. Planen har rekkefølgekrav knytt til opparbeiding av fortau og avkøyrsløp til Fv 402 saman med reguleringsplan Nilshøyen.
- Nilshøyen/planid.: 1263-201101, endeleg godkjent av kommunestyret 16.06.2016. Planen har rekkefølgekrav knytt til opparbeiding av fortau i samsvar med reguleringsplan for Seim Skule med fylkesveg 402/planid.: 1263-201007.

Reguleringsplan Dyrhovden/planid.: 1263-23091999, endeleg godkjent av kommunestyret 23.09.1999. Planen har ikkje rekkefølgekrav.

## Reguleringsplan Eikangervåg

Vi er usikker på kva plan som er meint her då vi ikkje har reguleringsplan ved det namnet. Vi har følgjande planar i området;

- Vahaugen/planid.: 1263-24062004, endeleg godkjent av kommunestyret 26.04.2004. Planen har ikkje rekkefølgjekrav.
- Eikanger næringsområde/planid.: 1263-201114, endeleg godkjent av kommunestyret 22.11.2012. Planen har rekkefølgjekrav knytt til utbetring av T-kryss, planfri kryssing av E39 for gåande og syklende og etablering av busslomme, etablering av gang og sykkelveg.

Reguleringsplan Helleåsen vart vedteken av kommunestyret 10.02.2010 medan reguleringsplan Apalen Sør vart vedteken av kommunestyret 19.05.2015.

Om ein ser på dato for kommunestyrevedtak i planane som vert referert til i klagen så ser ein at det over tid har vore eit skifte i kommunen si handsaming av planforslag, og at bruk av rekkefølgjekrav for å få oppgradert teknisk infrastruktur er nytta.

Reguleringsplanar som vert vedtekne i Lindås kommune i dag må alle vere med å bidra til oppgradering av infrastruktur der denne manglar eller er utrygg med omsyn til gåande og køyrande.

Klagen går i det vesentlege ut på planprosessen som leie fram til at reguleringsplanane med rekkefølgjekrav vart vedtekne, samt uttale frå Statens vegvesen.

Dei aktuelle reguleringsplanane er vedtekne av kommunestyret og er juridisk bindande jf. plan- og bygningslova § 12-4.

Vedtaket som er klaga på gjeld søknad om permanent dispensasjon frå rekkefølgjekrav gjeve i reguleringsplan Helleåsen og Apalen sør. Administrasjonen si vurdering i vedtaket som er klaga på er at omsyna som rekkefølgjekravet skal ivareta vert vesentleg sett til side som følgje av omsøkte dispensasjon. Det er ikkje kome fram nye moment i klagen som tilseier ei anna vurdering. Den omsøkte dispensasjonen fører til ei så omfattande endring av dei aktuelle planane at det ikkje kan handsamast som dispensasjon, men må takast opp som reguleringsendring.

Klagen vert ikkje teken til følgje.

**Lenke til innsyn: [sakid.: 18/1710](#)**

