



Hjelmåsen AS
v/ Geir Styve Hjelmås
5915 HJELMÅS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/409 - 19/7660

Saksbehandlar:
Eilin Houlison Molvik
EilinHoulison.Molvik@lindas.kommune.no

Dato:
06.05.2019

Avslag på søknad om dispensasjon frå tal bustadar i føresegn § 2.1.1.1. i reguleringsplanen for Helleåsen - gbnr 202/3 Hjelmås

Administrativt vedtak. Saknr: 142/19

Tiltakshavar: Hjelmåsen AS

Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå rekkefølgekrav knytt til tal bueiningar som kan førast opp før utbetring av fylkesveg skal vere utført.

Det vart i Plan- og miljøutvalet den 12.12.18 gjeve dispensasjon frå planen med omsyn til omfang av vegutbetringar på fylkesvegen.

Det vert elles vist til søknad motteken 12.02.19 og supplert 04.03.19.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 04.03.19 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato 27.05.19.

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 rekkefølgekrav i planen:

«§2.1.1.1 - Rekkefølgekrav

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

Utbyggar 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 einbustader vil det i tillegg vera høve til å byggja sekundærbustad innanfor rekkefølgekravet.



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 rekkefølgekravet slår inn.»

Vår understreking.

Dispensasjon

Det er søkt om permanent dispensasjon for forståing med slik grunngeving:

(...)Dispensasjonssøknad om endra profil på utbygging, innanfor allereie akseptert trafikkmengd tilført fv391 frå Helleåsen Bustadområde, før rekkefølgekrav vert oppfylt.

Vi er glade for politikarane i Lindås Kommunen at såg den vanskelege problemstillinga som er skapt i arbeidet med å få til trafikkisikring på strekninga Apalen - Hillesvåg, og dermed einstemmig gav oss dispensasjon som vart eit gyldig vedtak etter utløp av klagefrist 21/01/2019.

Vi har alt satt i gang prosjekteringsarbeid for å kunne leggje fram byggjeplan som grunnlag for dialog med Statens Vegvesen. Dette er likevel eit arbeid om vil ta tid, og koste pengar.

Faren er difor at vi som utbyggjar ikkje held ut økonomisk til dette er i orden og fortau er bygt. Dermed kan heile trafikkisikringsprosjektet kollapse.

Årsaka er at dette rekkefølgekravet krev mykje kapital forskottert, og at salsutsiktene i ein kvar marknad alltid er usikre. Utbyggjar har ikkje betalt ut løn eller utbyte sidan reguleringsprosessen starta i 2007. Likevel er prosjektet i stort underskot allereie før rekkefølgekravet er påbegynt, noko som er ein svært krevjande situasjon.

Vi har difor sett på ei løysing som kan tilføre oss ein del høgst tiltrengt kapital utan at det planlagde/tillatne trafikkisikringsbildet vert endra. Dermed tryggjar gjennomføringa av sjølve rekkefølgekravet etter «vinn-vinn»-tankegang.

- *Vi kan slik det er i dag byggje 8 einebustader med utleige. Det vert då 16 familiar som skal trafikkere fv 391. Fasit for det som er bygt, er at berre 3 av 8 einebustader er bygt med utleige. Det vert dermed 8+3= 11 familiar som no flyttar inn i Helleåsen.*
- *Vi søker difor om å få byggje 5 (som er 16-11) einebustader til, utan utleigeining. Forbod mot utleigeining kan vi styre gjennom kjøpekontrakt på tomtane.*

Ei slik løysing gjev oss potensiale for å dekke inn akkumulert underskot og private lån, medan vi arbeider for å få på plass rekkefølgekravet. Samstundes er det likevel berre dei planlagde 16 familiar som flyttar inn i området.

Ved gjennomføring av denne løysinga vil det vere att tomtar for 2 stk 2-mannsbustader, 4 stk 4-mannsbustader og 2 stk einebustader. Dette er 22 tomtar, stort nok til at det er økonomisk interessant å gjennomføre rekkefølgekravet.

Vi går ut frå at dette formelt er å sjå på som ein dispensasjonssøknad, og har formulert nabovarsel i tråd med dette. Nabovarsel med eventuelle kommentarar vert ettersendt når tidsfristen for dette er ute.

1. Dispensasjonssøknad ihht PBL §19-2

Det vert søkt om varig, annleis tolking av rekkefølgekravet gitt til Helleåsen Bustadområde, der ein i dag kan byggje 8 einebustadar med utleigedel før rekkefølgekravet slår inn.

Ut frå det som er realiteten i feltet slik det er utbygd, søker vi om å få byggje ytterlegare 5 einebustader utan utleigedel. Sjå reknestykke og grunngjeving på side 1

2. Omsynet bak bestemmelsen som det vert søkt dispensasjon frå.

Omsynet er at det ikkje skal verte for mykje trafikk på FV391 før det vert bygt fortau. Gjennom rekkefølgebestemmelsen kan ein logisk utleie at det er tillate at 16 nye familiar kan trafikkere FV 391 i noverande situasjon. Ved å etterkome dispensasjonen vert det stadig 16 familiar, og dermed ingen endring i trafikkbildet.

3. Fordelar

- Ingen endring i det allereie tillatne trafikkbildet
- I høve til Apalen Sør as har vi fleire tomter, og må dermed bære den største delen av rekkefølgekravet. Dispensasjonen lettar denne situasjonen, og sikrar at vi kan dra lasset vidare utan at prosjektet havarerer
- Dispensasjonen tryggjar gjennomføring av rekkefølgekravet

4. Ulemper

- Vi ser ingen ulemper med dispensasjonen, sidan vi ikkje endrar nokon ting ved det allereie etablerte trafikkbildet

5. Konsekvensar for Helse, Miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet

Ingen av desse forholda vert annleis ved dispensasjonen enn det som alt ligg i reguleringsplanen(...)

For søknad i heilskap vert det vist til dokument i saka.

Uttale frå anna styresmakt

Saka har vore sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland, Statens vegvesen og internt til planavdelinga.

Det er henta inn slik uttale frå Statens vegvesen den 22.03.19:

(...)Om rekkefølgekravet

Då reguleringsplanen vart vedteke i 2010, var rekkefølgekravet utforma slik at det ikkje var løyve til oppføring av bustader før kravet var innfridd. I ettertid vart rekkefølgekravet endra slik at det var løyve til å oppføre 8 einebustader, evt. med sekundærhusvære.

I brev datert 03.05.2018 vart det søkt om dispensasjon frå rekkefølgekravet, mot ein bankgaranti for ein rund sum til trafikksikring på strekninga. Søknaden vart avslått i administrativt vedtak datert 16.10.2018, men vart påklaga i brev til Lindås kommune 11.05.2018. I vedtak den 12.12.2018 gav Plan- og miljøutvalet (PMU) i Lindås kommune dispensasjon frå vedtaket på gitte vilkår, mot Statens vegvesen si faglege tilråding.

Under tvil valde Statens vegvesen å ikkje klage på vedtaket, grunna vilkåret frå PMU om at fortau skal etablerast på heile strekninga.

Vår vurdering

Statens vegvesen vurderer at intensjonen bak rekkefølgekravet er at reell trafikktryggleik på strekningen skal auke før vidare utbygging. Etter vårt syn er det difor uheldig at det stadig kjem opp nye dispensasjonssaker knytt til rekkefølgekravet i planane for Helleåsen og

Apalen spør. Vi vurderer at desse sakene i sum undergrev intensjonane ved føresegnene. Vi ber difor om at kommunen gjer ei streng vurdering i saka, ettersom det allereie er gitt nyleg dispensasjon.

Når det gjeld vurdering av trafikkmengd frå bustadeiningane, er det normalt ein vesensforskjell mellom trafikk frå ein stor einestad og ein mindre sekundærbustad. Store bustader legg til rette for større familiar og vil generere meir trafikk enn ein mindre bueining, der det normalt bur færre personar.

Etter vårt syn vil ein dispensasjon som omsøkt ikkje vere i samsvar med intensjonen bak føresegnene. Vi er difor negativ til dispensasjonssøknaden, og rår ifrå at Lindås kommune gir dispensasjon. Vi er vidare samd med administrasjonen si vurdering om at tiltaket ikkje kan handsamast som ein dispensasjon, men eventuelt må handsamast som ei endring av føresegna til planen, med fagleg utgreiing av verknader.(...)

For uttale i heilskap vert det vist til dokument i saka.

Det er henta inn slik uttale frå Fylkesmannen i Vestland den 28.03.19:

(...)Denne saka omhandlar trafikktryggleik og Fylkesmannen ber kommunen leggje sterk vekt på Statens vegvesens sin uttale i denne saka.(...)

For uttale i heilskap vert det vist til dokument i saka.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg føre slik merknader frå Statens vegvesen jf. uttale frå nemnde.

Eigar av gbnr. 202/4 er ikkje varsla, veg inn i feltet krysser nemnde eigedom, kommunen krever ikkje varsling.

VURDERING:

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 ulempene, 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 innafor 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 no søkt om varig, endra forståing av tal bueiningar rekkefølgekravet. Søkjar ber kommunen legge til grunn at det er opna for at ein samla kan etablere totalt 16 nye bustadar innan planområdet før rekkefølgekravet slår inn. Det er i dag ført opp 8 nye einebustadar der berre 3 har sekundærhusvære (11 bueiningar) og at det difor er rom til å føre opp 5 ekstra bustadar.

Rekkefølgekravet knytt til utbetring av fv391 var i utgangspunktet knytt til at vegen skulle vere utbetra før det vart opna for bygging innan planområdet. Dette vart klaga på og som følgje av klagen vart det opna for at ein kunne bygge 8 nye bustadar, i område sett av til einebustadar vart det og opna for at einebustad kunne førast opp med sekundærhusvære innanfor rekkefølgekravet jf. føresegna § 2.1.1.1.

Søkjar har sett opp følgjande fordelar og ulemper ved dispensasjon:

Fordelar

- *Ingen endring i det allereie tillatne trafikkbildet*
- *I høve til Apalen Sør as har vi fleire tomtar, og må dermed bære den største delen av rekkefølgekravet. Dispensasjonen lettar denne situasjonen, og sikrar at vi kan dra lasset vidare utan at prosjektet havarerer*
- *Dispensasjonen tryggjar gjennomføring av rekkefølgekravet*

Ulemper

- *Vi ser ingen ulemper med dispensasjonen, sidan vi ikkje endrar nokon ting ved det allereie etablerte trafikkbildet*

Reguleringsplanen for Helleåsen opnar opp for at ein innan rekkefølgekravet slår inn kan føre opp inntil 8 ny bustadar. Desse kan i tillegg ha sekundærhusvære innanfor rekkefølgekravet, noko som dersom det var bygd ut med maksimalt tal bueiningar vil utgjere totalt 16 nye bueiningar.

Søkjar sitt argument er at det gjennom føresegna og unntaket i rekkefølgekravet er opna opp for at det samla sett kan etablerast 16 bueiningar i feltet før fylkesvegen må utbetrast og at omsøkt dispensasjon ikkje endrar føresetnadane for for rekkefølgekravet og dei omsyna det skal ivareta.

I reguleringsplan Helleåsen er det i dag godkjent etablert 8 nye einebustadar, av desse er det 3 som har sekundærhusvære noko som totalt utgjør 11 ny bueiningar. Søkjar meiner difor at det innan for planen er rom for å tillate 5 einebustadar til. Det er søkt om permanent dispensasjon for ny forståing av formuleringa i føresegna § 2.1.1.1.

Administrasjonen si vurdering er at omsøkt dispensasjon vil undergrave planen og hindre gjennomføring av trafikksikringstiltak. Omsøkt dispensasjon vil vere med på å forskyve tidspunkt for gjennomføring av rekkefølgekravet. Gjennomført utbygging i feltet har allereie lagt press på ei vegstrekke som søkjar sjølv i sak 18/1710 har påpeika er ulykkes utsett og som treng utbetring.

Rekkefølgekravet i planen er lempa på gjennom at det vart klaga på at krav om vegutbetring vart teke med i planen. Utgangspunktet var at ingen bustadar innan reguleringsplan Helleåsen kunne byggast før Fv391 var utbetra, etter klage vart føresegna endra til at ein kunne bygge 8 nye bustadar i feltet innan rekkefølgekravet må gjennomførast.

Administrasjonen si vurdering er at omfanget av omsøkt dispensasjon er av ein slik karakter at ein ikkje kan handsame det som dispensasjon.

Reguleringsplanen er blitt til gjennom ein omstendeleg prosess med medverknad frå berørte innbyggjarar og lokale og regionale mynde og skal ikkje vere kurrant å tilsidesette gjennom dispensasjon.

Vegmynde, Statens vegvesen har uttalt seg negativt til omsøkt dispensasjon og viser blant anna til at det er ein vesentleg forskjell i trafikkmengde til ein einebustad i høve til ei sekundærhusvære.

Omsynet som rekkefølgekravet skal ivareta er å sikre at trafikksikringstiltak vert gjennomført innan ein opnar opp for full utbygging i feltet. Omsøkt dispensasjon vil vere ei vesentleg tilsidesetting av omsynet kravet skal ivareta og kan ikkje handsamast som dispensasjon. Dersom ein ønskjer å endre på rekkefølgekravet og tal bustadar det opnar for vil ein måtte gjennomføre dette som ei endring av reguleringsplanen i ein prosess der alle omsyn vert ivaretatt.

Administrasjonen si vurdering er at omsynet bak kravet det vert søkt om dispensasjon frå i reguleringsplan Helleåsen/planid. 1263-19032007 § 2.1.1.1 i høve forståing av tal bustadar som er omfatta av unntaket i føresegna og dei omsyna rekkefølgekravet skal i vareta i høve vegutbetring vert vesentleg sett tilside som følgje av omsøkt dispensasjon. 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 forståing av tal bustadar som kan førast opp innan unntaket i rekkefølgekrav gjeve i reguleringsplan Helleåsen/planid.: 1263-19032007 § 2.1.1.1 ikkje er oppfylt.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå rekkefølgekrav gjeve i Helleåsen/planid.: 1263-19032007 § 2.1.1.1 og forståing av tal bustadar som kan førast opp innan unntaket i rekkefølgekravet.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 19/409.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker, jf. fvl § 29 (1). Det er nok at klagen er postlagt innan

fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høvet til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Hjelmåsen AS

v/ Geir Styve
Hjelmås

5915

HJELMÅS

Mottakarar:

Hjelmåsen AS

v/ Geir Styve
Hjelmås

5915

HJELMÅS