

# Radøy kommune

## Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
049/2015	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	10.06.2015

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	15/770	15/5863

### Dispensasjonssak gbnr 79/21 Tjore Nedre - tomannsbustad - dispensasjon frå rekkefølgjekrav i reguleringsplan

#### Saksopplysingar: Heimelshavar

Tiltakshavar er heimelshavar til eigedomen. Søkjer er Ingeniør Karl Atle Taule AS på vegne av heimelshavar.

#### Tiltak

Det er søkt om oppføring av tomannsbustad.

#### Dispensasjon

Det er den 29.04.15 søkt om dispensasjon frå rekkefølgjekrav i reguleringsplan for Austmarka Øvre, planid. 12602010000100 pkt. 4.1:

*«Offentlege køyrevegar og gangvegar/fortau, undergang og busshaldeplassar i planområdet skal vera dimensjonert som vist i planen og skal vera på plass før det vert gjeve igangsettingsløyve til bustadar i feltet.»*

Søknad om dispensasjon er den 29.05.15 utvida til også å gjelde reguleringsføresegnene pkt:

*2.3.16 Frisiktsoner skal opparbeidast samstundes med dei tekniske anlegga (veg, vatn og avlaup).*

*2.3.17 Offentlege køyrevegar, gangvegar, undergang og kollektivhaldeplassar i planområdet skal vera dimensjonert som vist i planen og skal vera på plass før det vert gjeve igangsettingsløyve til bustadar i feltet.*

*2.3.18 Private vegar, fortau og parkeringsplassar skal byggjast ferdig før det vert gjeve igangsettingsløyve til bustadar i feltet som ligg ved eller i tilknytning til den private vegen. Utbygging av infrastruktur og veglys skal skje i takt med utbygging av feltet.*

*2.3.19 Det skal etablerast fartsdumpar i alle kryss mot V3 i planområdet før igangsettingsløyve kan gjevast til bustadar som nyttar vegen.*

*2.3.20 Interne gangvegar/fortau må vera på plass samstundes med køyrevegane for bilar til dei*

*ulike bustadområda i feltet.*

Det er ikkje søkt dispensasjon i frå rekkefølgekrav i pkt:

*2.3.7 Leikeområde LEIK5 skal vere ferdig opparbeida før det vert gjeve igangsettingsløyve til bustadene i BF6.*

*2.3.15 Utbygging av veglys skal skje i takt med utbygging av feltet. Dette gjeld både ved offentlege trafikkområde og alle private vegane i feltet.*

## **Grunngjeving**

Grunngjevinga for søknad av 29.04.15 er som følgjer:

I reguleringsbestemmelsene under § 4.1 står det at offentlige kjøreveger, gangveger, fortau, undergang og bussholdeplasser skal være dimensjonert som vist i planen og skal være på plass før det blir gitt igangsettelsestillatelser til boliger i feltet. Denne søknaden gjelder derfor dispensasjon for to boenheter til å få bruke allerede eksisterende infrastruktur/veg frem til ny infrastruktur/veg er opparbeidet i samsvar med nåværende reguleringsplan for Austmarka Øvre.

Etter vår oppfatning bør det være åpning for en dispensasjon i dette tilfellet, da eiendommen vil benytte seg av samme infrastruktur/veg som de allerede bebygde naboeiendommene benytter seg av.

Grunngjevinga for utvida søknad av 29.05.15 er som følgjer:

*«Det er tidlegare gitt rammeløyve i denne saka. Dette gjekk ut 28. mai 2011. Vi kan ikkje sjå at realitetane er endra siden den gangen, då interne vegar til dei tre oppførte husa er uendra med unntak av sjølve avkøyrsla til fv 565 som er vist flytta nokre meter mot sør.*

*Vegvesenet opnar for dispensasjon slik vi tolkar det i avsnittet limt inn nedafor. (...)*

*Feltet har vore arbeidd med over ei årrekke og det er usikkert når den reviderte reguleringsplanen vert godkjent og utbyggjar startar med infrastruktur og rekkjefølgekrava er på plass. Det er dermed svært usikkert når tomten kan verte klar for utbygging uten dispensasjon. Ei utsetjing vil påføre eigar av tomten auka kostnader og ei svært uviss framdrift for realisering. Vår vurdering er at fordelane med dispensasjon er klart større enn ulempene då plassering, internveg til dei fire husa ikkje vert endra. Eit løyve vil ikkje påverke reguleringa av området.»*

Saka er supplert med to e-poster frå søkjer av 28.05.15.

E-post 28.05.15:

*«Vi undrar oss litt over grunngjevinga, då det her er ein tomt som ligg i ei rekke av allerede oppførte hus og at dei som allerede er oppført vart bygd då det truleg var strengare krav til siktliner ut frå fartsgrensa. I reguleringsplanen er alle andre bustader avhengig av ny veg for å*

*komme til tomtane. Det er dermed liten eller ingen fare for at ein dispensasjon i denne saka vil gi presedens.*

*Reguleringsplanen er no under revisjon slik vi forstår det og området har lagt klart for utbygging i nær 10 år. Det vert for kostbart for eigar av ein einsleg tomt å ta kostnaden med og opparbeide infrastruktur og vegar. Det kan dermed gå mange år før eigaren av tomten får realisere bygging. Vi tar med at eksisterande veg til dei tre husa som er oppført er også vist i noverande reguleringsplan og det vert derfor svært vanskeleg å gjere noko med stigningsforhold for denne vegen. Vi legg ved illustrasjonsplan som viser dette.»*

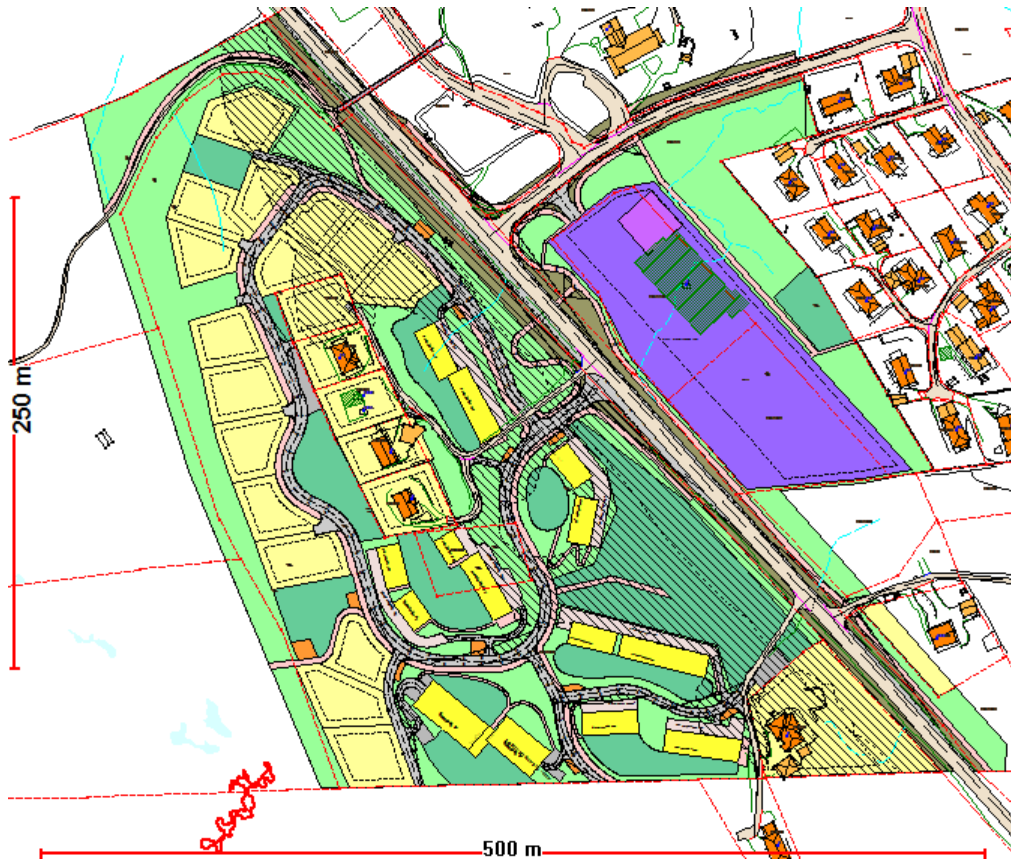
E-post 28.05.15:

*«Vi forstår ikkje kva som kan gjerast annleis i revisjonen av reguleringsplanen, anna enn at tomten må verte fritatt rekkjefølgekrava med same grunngjeving som vi gav i forrige e-post. Då dette vil gi same resultat som at vi følg vegvesenet si opning om å lage ein teknisk plan som viser at avkjørsla stettar deira krav, er det vår oppfatning at administrasjonen gjer dette vanskelegare enn nødvendig og utset ei muligbygging på tomten på ubestemt tid.*

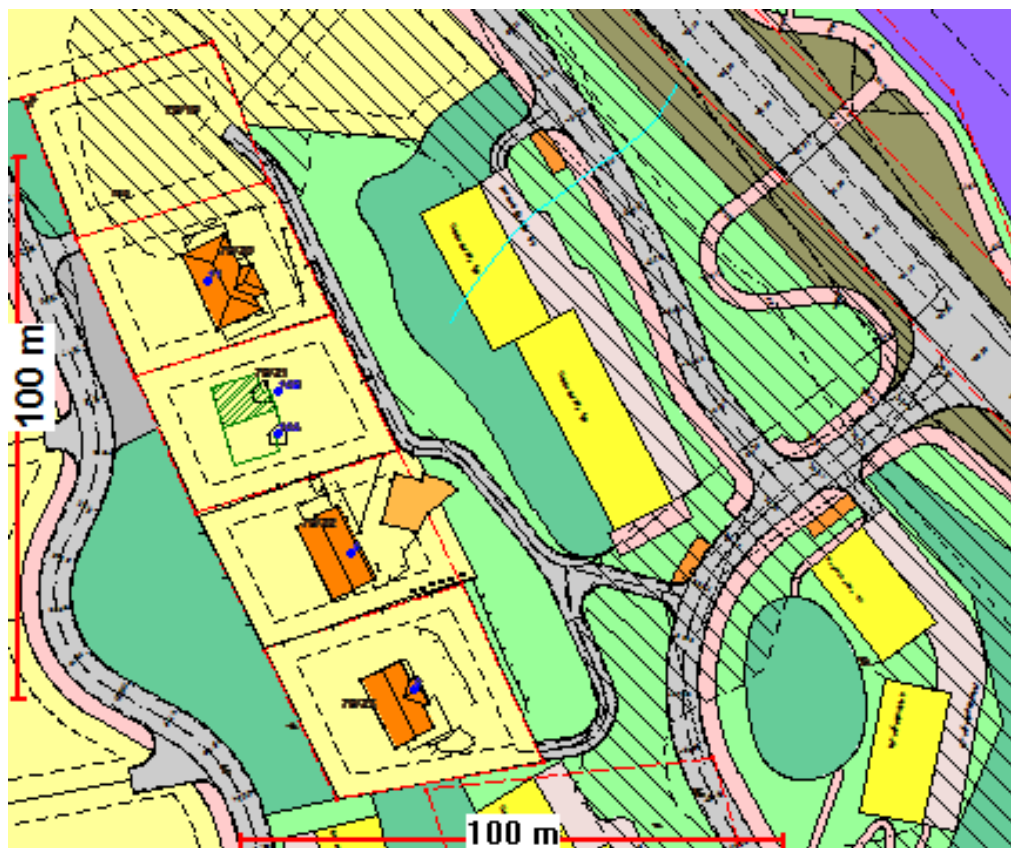
*Huset er som nevnt vist på same plass i reguleringsplan, vegane er dei same, tilføring av vatn og tilkobling av avløp vert uendra, så vi tar opp igjen at vi undrar oss over svaret.»*

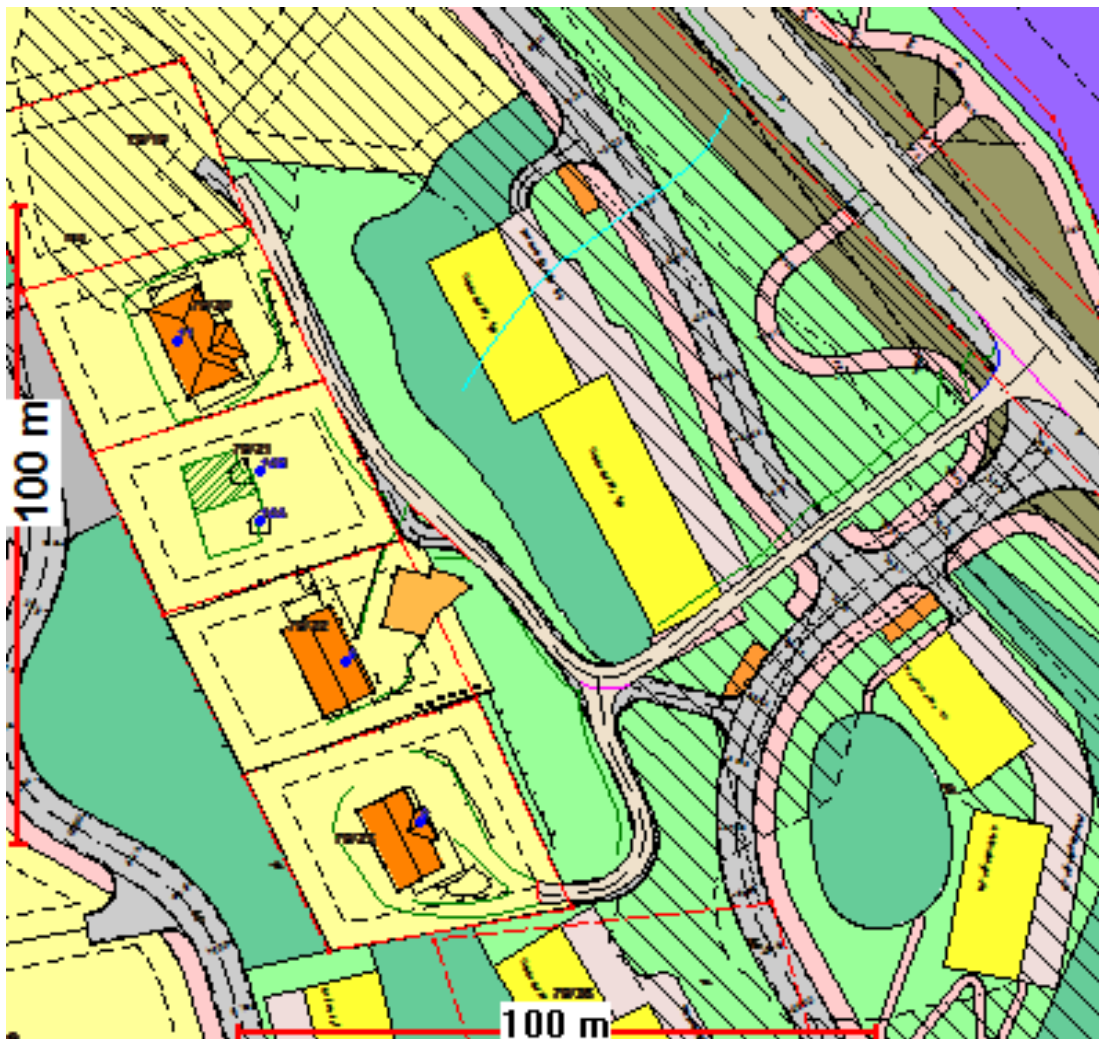
## **Planstatus**

Eigedomen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplan for Austmarka Øvre er definert som område for tomannsbustader. Eigedomen ligg innafor område BF6.



Reguleringsplan for Austmarka øvre





Utsnitt frå reguleringsplan for Austmarka øvre med inntegnet eksisterende veg (lys beig farge)

Føresegner i reguleringsplanen pkt. § 3.1 Frittliggjande småhusbusetnad:

3.1.1 I område avsett til frittliggjande småhusbusetnad er 17 stk tomannsbustader, garasje, tilkomstvegar og parkering knytt til desse tillete.

3.1.2 Maksimal tomteutnytting for frittliggjande småhusbusetnad er BYA= 35%. Parkering er inkludert i BYA.

3.1.3 Maksimum mønehøgde er 9 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

3.1.4 Bustadene skal ha plass til garasje og minst to oppstillingsplassar på eigen grunn.

3.1.5 Minimum uteopphaldsareal skal vere minimum 100 m<sup>2</sup> per bustadeining. Areala skal ha solrik plassering, ikkje vera brattare enn 1:3, ha ei funksjonell form, og skjermast mot ver, vind, støy og trafikk.

3.1.6 Inngjerding og tilplanting skal ikkje vere sjenerande for naboar og ålmenn ferdsel. Ubygd areal skal gjevast ei tiltalande utforming.

3.1.7 Ved private avkjørsler skal det ikkje setjast opp hekk, gjerde eller andre sikthinder nærare enn 3 m frå vegen.

3.1.8 Klimaplanen til Radøy kommune skal styra kva oppvarming bygningane skal ha. Vassboren varme er eit krav i alle bustadeiningane her.

### Uttal frå annan styresmakt

Saka er sendt på høyring til Statens vegvesen. Det ligg føre slik uttale mottatt 28.05.15:

#### Vurdering:

Statens vegvesen rår til at kommunen føl opp rekkefølgjekravet. Det er planlagt ei større utbygging i området og rekkefølgjekravet er sett mellom anna for at det skal vere trafikk sikre løysingar for mjuke trafikantar både i, og til og frå planområdet. Dersom kommunen vel å gje dispensasjon vil det vere vanskeleg å følgje opp rekkefølgjekravet ved neste søknad om byggjeløyve. Vi meiner då at det er ein reell fare for at det på sikt ikkje vert tatt tilstrekkeleg omsyn til trafikktryggleiken.

Dersom kommunen vel å gje dispensasjon, må likevel avkøyrsla byggast i samsvar med reguleringsplanen og i samsvar med Statens vegvesen sine handbøker. Vi må då få tilsendt ein teknisk plan som viser at avkøyrsla stettar våre krav.

#### Konklusjon:

Statens vegvesen rår frå at det vert gjeve dispensasjon frå rekkefølgjekravet som nemnt over, for å sikre at utbygginga av området tar tilstrekkeleg omsyn til trafikktryggleik.

Saka er ikkje sendt på høyring til andre regionale styresmakter, men i samsband med sak som gjeld endring av rekkefølgjekrav for bustadtomtene nord for gbnr 79/21 har Hordaland Fylkeskommune komen med uttala av 29.05.15:

#### «Relevante planfaglege innspel

*Foreslått endring av reguleringsplan har store konsekvensar for trafikktryggleik og mjuke trafikantar og kan ikkje handsamast som mindre endring.*

#### Samferdsel, folkehelse og barn og unges interesser

*Det er særst viktig å sørgje for at mjuke trafikantar blir ivaretatt ved eventuelle endringar av eksisterande plan. Gangbrua over fylkesvegen har i dag ikkje direkte tilkomst til regulert busstopp. Ved foreslått endring av reguleringsplan vil situasjonen for dei mjuke trafikantane ikkje vere tilfredsstillande når det gjeld tilkomst frå bustader til busstopp. Det er uklårt korleis foreslått endring påverkar tilkomst frå nye bustader til skule og nytt næringsområde.»*

Vidare ligg det føre uttale frå Statens vegvesen i plansaka i brev av 26.05.15:

Slik vi vurderer saka er dette ei endring som er for stor til å gå som mindre endring av reguleringsplan. Vi motset oss ikkje løysinga som tidlegare er drøfta i møte med oss der ein avventar å byggje undergangen til søre delen av planen skal byggast ut. Men vi ser at slik planen ligg no, er situasjonen for dei mjuke trafikantane uavklart som konsekvens av dette. Vi ser for oss at det mellom anna må regulerast inn ein universell utforma gangveg frå busslomma (retning nord) og inn mot gangvegen som går opp på gangbrua. Slik planen er no er det ingen slik samanheng utanom fortau som gir ein mykje lengre veg til gangbrua. Det er og eit spørsmål om ein må sjå på ei midlertidig plassering av busslommer andre stader enn det som ligg i planen.

## Synfaring

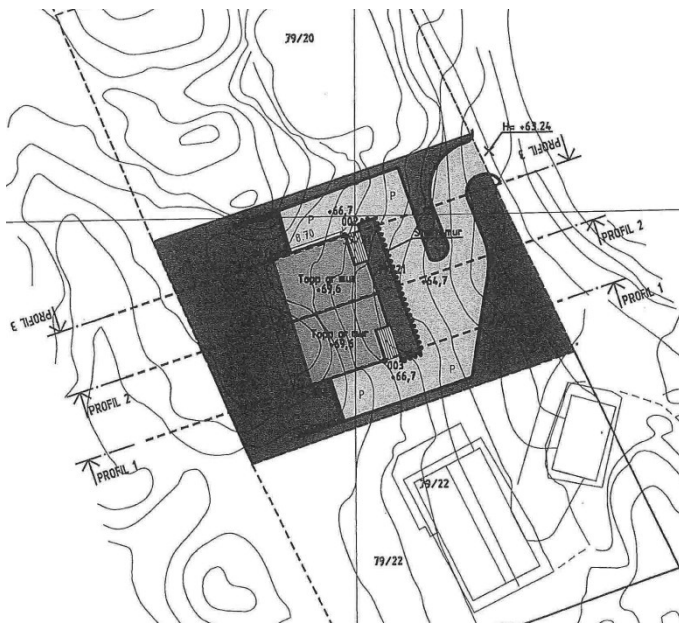
Sakshandsamar har vore på synfaring på eigedomen 12.05.15.

## Nabovarsling

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

## Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan mottatt 30.04.15:



Situasjonsplan viser avkjørsle frå eigedomen til privat veg i strid med reguleringsplan. Situasjonsplan viser ikkje felles privat tilkomstveg og avkjørsle til fylkesveg.

## Vatn og avløp (VA)

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk via private leidningar og privat avløp.

Det er søkt om tilknytning til kommunalt vassverk. Det er ikkje søkt om utsleppsløyve.

## Tilkomst, avkjørsle og parkering

Tilkomst til offentlig veg via privat veg følger av reguleringsplan, og føresett opparbeiding av ny privat veg og avkjørsle. Det er søkt om dispensasjon frå rekkefølgekraft for opparbeiding av veg og avkjørsle og i staden for planlagt å nytte eksisterande veg og avkjørsle. Bruk av eksisterande avkjørsle vil krevje løyve frå Statens vegvesen for utvida bruk.

Bustadene får parkering på eiga grunn.

## Kart og foto



Kart viser at det ligg to andre frådelte, ubygde eigedomar innafor planområdet. Gbnr 79/19 er regulert til tomannsbustad. Gbnr 79/36 er del av området regulert til blokker. Eksisterande tilkomstveg er vist med stipla line.





Foto: Ortofoto 2011



Foto: Radøy kommune 2015

### **LOVGRUNNLAG:**

Kommunen har høve til å gje dispensasjon frå føresegner gjeve i eller i medhald av plan bygningslova med heimel i pbl. § 19-2.

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 dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett.

For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klårt større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal nasjonale og regionale rammer og mål tilleggast særleg vekt, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ein direkte råka statleg eller regional styresmakt har

gjewe negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2(4).

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

Det kan setjast vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn loven 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.

#### **VURDERING:**

Det er søkt dispensasjon frå rekkefølgekrev i reguleringsplan for Austmarka Øvre som gjeld gangveg, undergang og kollektivhaldeplassar langs fylkesveg, kryss mot fylkesveg, frisisiktsoner, kommunal veg med fortau, fartsdumpar, privat tilkomstveg med kryss mot kommunal veg og private gangveg.

Det er ikkje søkt om dispensasjon for opparbeiding av leikeplass (LEIK5).

Føremålsparagrafen i plan- og bygningslova § 1-1 er utgangspunktet for sakshandsaming etter plan- og bygningslova:

*Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.*

*Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.*

*Byggesaksbehandling etter loven skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak. Det enkelte tiltak skal utføres forsvarlig.*

*Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.*

*Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene.*

Omsynet til lik deltaking for alle (universell utforming), barn og unge sine oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgjevnadene er i føremålsparagrafen løfta fram som hovudomsyn i all arealplanlegging og sakshandsaming. Trafikktryggleik for mjuke trafikantar, her under trygg skuleveg, er mellom dei omsyn som fell inn under omgrepet «barn og unges oppvekstvilkår».

I tillegg til at omsynet til barn og unge sine oppvekstvilkår, her under trafikktryggleik, er direkte forankra i føremålsparagrafen til plan og bygningslova er omsynet ytterlegare løfta fram i planverket til Radøy kommune.

Det følgjer av Kommunedelplan for Radøy sør pkt 2.4:

*Utbygging kan ikkje skje før naudsynte tekniske anlegg og samfunnstenester er etablert.*

*Naudsynte anlegg og tenester skal gå fram av føresegner i reguleringsplan.*

*Gang- og sykkelveg skal inn i alle nye reguleringsplanar etter prinsipp lagt i kommunedelplanen.»*

Vidare følgjer det av Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 pkt. 2.4:

*«Det kan ikkje gjevast løyve til tiltak i areal avsett til bygg og anlegg etter plan og bygningslova § 11-7 nr 1 før infrastruktur er godkjent og opparbeidd i samsvar med rekkefølgjekrav i reguleringsplan.*

*Bustadområde kan ikkje takast i bruk før avkjørsle/kryss med busslommer, og fortau/gang- og sykkelveg, mellom anna trygg skuleveg, er opparbeidd i samsvar med reguleringsplan og krav sett i byggjeløyve.»*

Reguleringsplanen har vorte til gjennom ei prosess der «åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter» er ivaretatt. Statlege, regionale og kommunale styresmakter har vore involvert, og konsekvensane for miljø og samfunn er utreda.

Dispensasjon er eit unntak frå plan. Difor skal dispensasjonar frå vedtekne arealplaner bare gjevast unntaksvis, og der kommunen er sikker på at omsyna som er ivaretatt gjennom planen ikkje vert vesentleg sett til side om det vert gjeve dispensasjon.

Vurderingstemaet for rådmannen har vore om omsynet bak rekkefølgjekrava i reguleringsplan for Austmarka Øvre vert vesentleg sett til side ved at det vert gjeve dispensasjon i saka.

Omsynet bak rekkefølgjekrava i reguleringsplan for Austmarka Øvre er i hovudsak knytt til infrastruktur, der trafikktryggleik og trygg skuleveg er hovudomsyna. Gang- og sykkelveg, eksisterande gangbru, planlagt undergang, frisikt og fartsdumper er tiltak som skal sikre trygg ferdsel for mjuke trafikantar.

#### Omsynet til trafikktryggleik

Bustadområdet på vestsida av fylkesvegen skal nytte skule, barnehage, kollektivtransporttilbod og butikk på austsida av fylkesvegen. Det er per i dag ikkje forbindelse mellom den aktuelle eigedommen og eksisterande gangbru. Bruk av gangbrua ville heller ikkje vore ein naturleg ferdselsline då den vil vere ein omveg. Mjuke trafikantar vil måtte krysse fylkesvegen via eksisterande avkjørsle og gå langs fylkesvegen fram til avkjørsle mot Sæbø skule. Det er ikkje fortau på nokon side av fylkesvegen og det er ikkje forskriftsmessig frisikt i eksisterande avkjørsle.

Fylkesvegen har i perioden klokka 07-17 redusert fartsgrense til 60 km/t, men resten av døgnet er fartsgrensa 80 km/t. Barn som skal til fritidsaktivitetar på ettermiddags- og kveldstid rund Sæbø skule og kunstgrasbana vil såleis måtte krysse over og gå langs fylkesvegen når det er høg fartsgrense. Den private tilkomstvegen er bratt, og i kombinasjon med dårleg sikt og høg fartsgrense, vil risikoen for barn både til fots og på sykkel være uakseptabel høg.

Som Hordaland Fylkeskommune og Statens vegvesen peiker på vil heller ikkje kommunikasjonsliner for mjuke trafikantar til kollektivhaldeplassane vere sikra.

Ein dispensasjon i denne saka vil direkte råke omsynet til barn og unge sine oppvekstvilkår,

trafikktryggleik og mjuke trafikkantar. Ein dispensasjon vil ikkje bare vere eit unntak frå den aktuelle planen, men eit unntak frå overordna planverk i Radøy kommune og sentrale lover og retningslinjer.

### Omsynet til samfunnstryggleik

Det følger av kommuneplan for Radøy kommune pkt. 2.3(4) at «*Tilkomstveg til bygning skal vere planlagt og utført med omsyn til samfunnstryggleik og sivilt beredskap, og i samsvar med krav sett i teknisk forskrift. Stigning må veg på meir enn 1:8 tillatast ikkje.*»

Krav til stigning på tilkomstveg er satt med tanke på tryggleik i bruk, spesielt vinterstid, og framkomst for brannbil.

Eksisterande veg er ikkje sikra mot utforkøyring og i kombinasjon med bratt stigning utgjer dette i seg sjølv ein fare.

Det er ikkje fremlagt dokumentasjon som viser stigning på eksisterande felles privat tilkomstveg, men visuell synfaring tilseier at den ikkje tillfredsstillar stigningskrav på 1:8.

Det er rådmannen sin vurdering at omsynet til samfunnstryggleik, spesielt når det gjeld framkomst for brannbil, vert vesentleg sett til side ved ein dispensasjon i saka.

### Presedens

Søkker har vist til at ein dispensasjon i saka ikkje vil kunne føre til presedens for seinare saker og grunngjev dette i at «*alle andre bustader avhengig av ny veg*».

Det er rådmannen sin vurdering at ein dispensasjon i saka vil skape presedens for seinare saker.

Eit vedtak gjev presedens for kommunen sin sakshandsaming i *heile kommunen*, og ikkje bare innafør den aktuelle planen. For at eit vedtak ikkje skal gje presedens må dei faktiske tilhøva i saka vere så spesiell at tilsvarande tilhøve ikkje vil kunne oppstå i ein anna sak. Det at egedomen er frådelt, at den *kan* nytte ein eksisterande veg og at rekkefølgjekrav knytt til infrastruktur er økonomisk tyngande for grunneigar er ikkje særskilt for denne egedomen. Infrastrukturkrav vil alltid vere økonomisk tyngande. Det i seg sjølv kan imidlertid ikkje grunngje eit unntak frå plan som sett til side overordna omsyn til trafikktryggleik og beredskap.

Samstundes er reguleringsplanen vedteke så seint som i 2011 og er å sjå som ein ny plan. Det å dispensere frå ein ny plan er i seg sjølv negativt for presedensverknaden. Planen er ikkje utdatert og tilhøva er ikkje endra frå planen vart vedteke til i dag. Det er ein ynskja utvikling at trafikktryggleiken i området skal betrast og rekkefølgjekrava i reguleringsplanen er naudsynt for å oppnå det.

Rådmannen ser at det ikkje vil vere mogleg for eigar av gbnr 79/21 å innfri rekkefølgjekrava åleine. Det har heller ikkje vore meininga. Området må byggjast ut heilskapleg og kostnader ved infrastrukturiltak må delast på alle egedomane i området, eventuelt med tilskot frå styresmaktene. Denne fordelinga av byrdar knytt til fellesgodar må skje gjennom utbyggingsavtalar, refusjonskrav ol. Ein dispensasjon vil unnta einskilde egedomar frå å delta i fellesgodar, og for kvar dispensasjon vert det færre å dele på og realiseringa av området vil verte vanskelegare.

Statens vegvesen viser i sin uttale til at «*Dersom kommunen vel å gje dispensasjon vil det vere*

*vanskeleg å følgje opp rekkefølgjekravet ved neste søknad om byggeløyve. Vi meiner da at det er ein reell fare for at det på sikt ikkje vert tatt tilstrekkeleg omsyn til trafikkryggleiken.»*

Rådmanne vil forøvrig peike på at det ligg to andre fradelte eigedomar ved same veg som gbnr 79/21. Samstundes ligg det eigedomar heilt sør i planområdet som kan få vegutløysing via ein annan eksisterande veg. Ein dispensasjon i saka kan såleis også skape presedens innfor den aktuelle planen. Om det vert gjeve dispensasjon i denne saka vil det ikkje vere grunnlag for å nekte dispensasjon om dei andre aktuelle eigedomane klarer å løyse tilkomst via eksisterande vegar.

#### Tidlegare løyver og endra rettsgrunnlag

Søkjjer har vist til at det allereie er oppført bustader i området og at det var gjeve rammeløyve for denne eigedomen i 2008. Søkjjer meiner tilhøva ikkje er endra.

Rådmannen vil peike på at det sidan 2008 er komen ny plan- og bygningslova som sett strengare krav til kommunal planlegging, og der barn og unge sine oppvekstvilkår er løfta fram i føremålsparagrafen.

Vidare er det i 2011 vedtatt ny kommuneplan for Radøy kommune.

Viktigast er det imidlertid at det har komen ny reguleringsplan for Austmarka Øvre i 2011.

I tidlegare reguleringsplan for Austmarka Øvre planid. 126020062225000 var det i reguleringsføresegna pkt 8.1.3 gjort unntak frå rekkefølgjekrav for eigedomen gbnr 79/21:

*«Eksisterande veg til tomtane 79/19 ,79/20 og 79/21 kan byggjast utan rekkjefølgjekrav, men og bygging på desse tomtane her skal fritakast frå krav om rekkefølge.»*

Når unntaket ikkje er vidareført i ny reguleringsplan har dette vore eit bevisst val. Det har ikkje vore ynskjeleg å etablere ein til bustad i området utan at trygg skuleveg er etablert og omsynet til mjuke trafikantar er ivaretatt. I ein ny tomannsbustad kan det vere 4-6 barn. Med dagens skuleveg er det ikkje forsvarleg.

Alle dei tre eksisterande bustadene i området er oppført før gjeldande reguleringsplan tredde i kraft. Tomannsbustaden på gbnr 79/21 er den første søknaden etter ny reguleringsplan og står såleis i ein vesentleg anna stilling enn eigedomene som vart bygd ut før den nye reguleringsplanen vart vedteke i 2011.

#### Uttale frå andre styresmakter

Det følgjer av plan- og bygningslova § 19-2(4) at *«Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden».*

I denne saka ligg det føre negativ uttale får Statens vegvesen. Saka gjeld mellom anna rekkefølgjekrav knytt til fylkesveg og Statens vegvesen vert difor å sjå som ein direkte råka styresmakt.

Søkjjer viser til at Statens vegvesen opnar for ein dispensasjon i saka. Det er ikkje ein riktig forståing av Statens vegvesen sin uttale. Statens vegvesen rår i får ein dispensasjon. Men, Statens vegvesen kan ikkje binde kommunen sin avgjerslemynde i saka og difor presiserer Statens vegvesen at dersom

kommunen vel å gje dispensasjon i saka, til tross for at Statens vegvesen rår i frå, vil Statens vegvesen krevje utbetring av eksisterande avkjørsel med heimel i veglova.

Det er varsla ein mindre revisjon av reguleringsplan for Austmarka Øvre. Endringa gjeld rekkefølgjekrav. Det har komen inn merknad frå Hordaland Fylkeskommune og Statens Vegvesen. Fylkeskommunen og Statens vegvesen peiker på at endring av rekkefølgjekrava vil få konsekvensar for trafikktryggleik og mjuke trafikantar. Det er rådmannen sin vurdering at desse merknaden har relevans også i dispensasjonssaka. Ein dispensasjon vil få dei same konsekvensane for trafikktryggleik og mjuke trafikantar som ein endring av rekkefølgjekrava. Merknadene viser såleis at det er viktig at endring av rekkefølgjekrav skjer gjennom ein planprosess der «*åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter*» er ivaretatt, og ikkje gjennom ein dispensasjon.

### Konklusjon

Det er rådmannen sin vurdering at ein dispensasjon i denne saka vesentleg vil setje til side omsynet bak rekkefølgjekravet, spesielt omsynet til barn og unge sine oppvekstvilkår i form av trafikktryggleik og trygg skuleveg.

Rådmannen har vidare lagt avgjerande vekt at det vil gje sterke føringar for seinare byggesaker, og for utbygginga av feltet, om det vert gjev dispensasjon i den første byggesaken etter ny reguleringsplan. Erfaring frå andre områder viser at når det først er opna for ein viss utbygging på dispensasjon er det vanskeleg seinare å finne eit riktig tidspunkt for å effektuere rekkefølgjekrava. Dispensasjonar frå rekkefølgjekrava får direkte konsekvens for kostnadene ved utbygging av dei andre eigedomane ved at det vert færre eigedomar å dele kostandene på. Konsekvensen kan verte at dei andre eigedomane ikkje kjem til utbygging, noko som vil være negativ både av omsyn til vedtatt arealbruk og av omsyn til dei eigedomane som allereie er bygd.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå rekkefølgjekrav som omsøkt er ikkje er oppfylt.

### **Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

**Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå rekkefølgjekrav i reguleringsplan for Austmarka Øvre pkt. 2.3.16, 2.3.17, 2.3.18, 2.3.19, 2.3.20 og 4.1 for oppføring av tomannsbustad.**

**Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.**

**Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 12-4.**

### **Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 049/2015**

#### **PLT - handsaming:**

Hovudutvalet drøfta saka. Det kom framlegg i møtet om å utsetja saka.

Hovudutvalet vedtok samrøystes å utsetja saka.

#### **PLT - vedtak:**

Saka vert utsett.

**Vedlegg:**

Byggesak Gbnr 79/21 Tjore Nedre - Tomannsbustad - søknad om dispensasjon

Uttale disp 79-21 Radøy

Byggesak Gbnr 79/21 Tjore Nedre - Tomannsbustad - vedr uttale til dispensasjon

Byggesak Gbnr 79/21 Tjore Nedre - Tomannsbustad - søknad om dispensasjon

Illustrasjonsplan

SøkDisp79-21