



SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Ingvill Granodd
Arkivsaksnr.: 19/110

Arkiv: GNR 15/2310

Sign:

Dato:

Utvalg:

Hovedutvalg teknisk og miljø

04.06.2019

Hovedutvalg teknisk og miljø

25.06.2019

Hovedutvalg teknisk og miljø

08.10.2019

15/2310 - HØYVEGEN, ÅKRA - REDEGJØRELSE KNYTTET TIL DISPENSASJONSSØKNAD

Forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 12-4 avslås søknad om dispensasjon for enebolig m/garasje.

SAKSFRAMSTILLING

Fakta/saksopplysninger:

Det vises til saksframstillingen i tidligere HTS-behandlinger av saken. Se vedlegg.

HTS ba i siste behandling om at administrasjonen måtte utrede om rekkefølgekravet kan fjernes i eksisterende plan, og om det kan gjøres enkeltvis avtaler med utbyggerne i planen slik at Grasvegen kan opparbeides.

Vurdering:

Om gjeldende planer og hensynet bak rekkefølgekravet

I planbeskrivelsen til plan 2024 heter det: *Kommunen mente det var nødvendig å avklare både ny trace for samleveg (Grindhaugvegen), og adkomst til utbyggingsområdet (til Vestlandshus Garvik AS) i forbindelse med planarbeidet. Dersom ny samleveg skal være realiserbar vil det være avgjørende at ny bebyggelse langs traceen knytter seg til denne. Det var ellers behov for å endre gjeldende reguleringsplan vest for innsendt planforslag, for å tilpasse den bedre til gjeldende situasjon. Man valgte også å utvide planområdet østover, for å sikre vegfremføring til og forbi Åkra Sementstøperi, og å sikre nødvendig grøntareal langs Årvollsåna frem til Myrdalvegen. Kommunen varslet derfor utvidelse av planområdet. Planutvidelsen har skjedd i dialog med søker (Vestlandshus Garvik AS). Utbyggingsområdet må knyttes til ledningsnett ved Årvollsåna.*

Behov for ny samleveg:

Eksisterende vegnett i området, særlig Myrdalvegen, er nokså dårlig og underdimensjonert. Et annet trafikkproblem i området er tungtrafikken fra sementstøperiet som i dag går via Åkravegen. Åkravegen har mange enkeltavkjørsler og kryss, og er ikke dimensjonert for større kjøretøyer. Grindhaug skole ligger langs Åkravegen, slik at den også er skoleveg for et større antall barn. Det er derfor et stort behov for ny samleveg i øst/ vest- retning, som også kan knyttes til Grasvegen i sør, og evt. Jorunnvegen i nord. Ny samleveg ligger også inne i gjeldende reguleringsplan for området som ble vedtatt allerede i 1975. Ny samleveg planlegges i forhold til forventet trafikkbelastning, uten enkeltavkjørsler. Tungtrafikken fra sementstøperiet får bedre adkomstforhold, samtidig som hensynet til myke trafikkanter ivaretas bedre. Dimensjonering av veganleggene i planen er vist i tråd med kommunens vegnorm.

Industrivirksomheten – Åkrehamn Sementstøperi:

Industriområdet er ikke regulert, men er vist til industri/ lager i kommuneplanen. Dagens situasjon med industrivirksomhet nær boligbebyggelse er ikke ideell, men virksomheten er etablert før boligbebyggelsen. Etablert virksomhet genererer en del tungtrafikk, samt utslipp av luftstøv, spyling med utslipp til Åna, kraftig belysning, samt støy. Det foreliggende planforslag viser et bedre og mer trafiksikkert vegsystem for tungtrafikken. (...) Mot ny bebyggelse i planen vil også ny samleveg og Årvollsåna fungere som buffer.

Det legges inn rekkefølgekrav om bygging av ny samleveg i planen, for å sikre gjennomføring av denne, slik at ikke eksisterende vegnett belastes ytterligere.

Det foreliggende planforslag viser ikke stenging av eksisterende adkomst til sementstøperiet, men etter at ny samleveg er opparbeidet, vil tungtrafikken gå her. Øvrig trafikk vil fordele seg på begge vegnett.

Administrasjonen har sett på alternative traceer for ny samleveg, og kommet frem til at foreslått trace er den beste totalt sett. Traceen er lagt nærmest der behovet for trafikk er. Man har også lagt vekt på å skjerme området rundt Årvollsåna og den etablerte turvegen til "Markjå" (forlengelsen av Myrdalvegen).

I planbeskrivelsen til plan 2031 heter det: Formålet med planarbeidet er å avklare arealbruk og vegløsninger i området tilpasset ny reguleringsplan for Håstø (2024).

Gjeldende plan viser ny samleveg i forlengelsen av Grindhaugvegen som ender opp i nordøstre hjørne av eiendommen til Åkra Semetstøperi. Planforslag for Håstø, som også er under behandling, viser ny trace for denne samlevegen. Det foreliggende planforslag viser ny vegforbindelse fra den nye samlevegen til Grasvegen, slik at boligområdene knyttes sammen. Eksisterende veg Myrdalvegen er i gjeldende plan vist dels som adkomstveg, gangveg og dels som boligformål. Det foreliggende planforslag viser Myrdalvegen som adkomstveg til den eksisterende boligbebyggelsen i området, slik at det foretas minst mulig endringer i forhold til dagens situasjon.

Det er utbygd offentlig ledningsnett for vann og avløp i Grasvegen og Høyvegen, mens det bare er vannledning i Myrdalvegen. Avløp for ny bebyggelse i planområdet bør tilknyttes nytt ledningsnett i Håstøplanen. Dimensjonering av veganleggene i planen er vist i tråd med kommunens vegnorm.

Ny samleveg i området vil lede trafikken ut på et bedre egnet vegsystem, slik at Myrdalvegen bare vil fungere som adkomstveg for beboerne i området. Forøvrig er vegsystemet planlagt med en kurvatur som skulle sikre et lavt hastighetsnivå i området, spesielt hvis dette kombineres med fartsreducerende tiltak.

Avhengig av utbyggingens omfang vil VAR-sjefen også måtte vurdere hvorvidt eksisterende vannledningsnett har tilstrekkelig kapasitet. Vedlagte kart viser eksisterende anlegg i området.

Oppsummering: De to planene for Håstø og Myrdalsvegen er utarbeidet slik at de skal passe sammen. Ny Grindhaugveg skal være en samleveg for å avlaste Åkravegen, som er skoleveg. Nye Grindhaugvegen skal også gi sementstøperiet og området vest for dette en veg, som er trafikksikker og tilstrekkelig dimensjonert for behovet her. Grasvegen skal knytte områdene i sør til Grindhaugvegen. Bygging av Grasvegen og Grindhaugvegen vil også være trasé for nye VA-ledninger i området. Boligområdet langs Grindhaugvegen og Myrdalvegen har i dag diverse private avløpsledninger, som vil bli sanert ved bygging av nye avløpsledninger. Kapasiteten for nye boliger vil også bli ordnet, for både vann, slokkevann og avløp. Årsaken til at hele planområdet omfattes av rekkefølgekravet, også de eiendommene som ikke «trenger» Grasvegen og Grindhaugvegen, er at kostnadene ved utbyggingen er så store at det er nødvendig å dele på flest mulig, for at det skal kunne realiseres.

Historikk:

Planene er ca 10 år gamle. Flere eiendommer har fått dispensasjon fra rekkefølgekravet, til sammen 10 boenheter. Refusjonsreglene gjelder ikke for rekkefølgekrav, og disse eiendommene kan derfor ikke kreves for deltakelse ved en senere utbygging. De utbyggerne som har fått dispensasjon har i realiteten fått sitt bidrag dekket allerede, av de som til slutt må betale, enten det blir private eller kommunen.

Vurdering av ulike vedtak:

1. Utbyggingsavtale. Dette innebærer full privat finansiering av rekkefølgekravet. Kommunestyret må vedta dette etter reglene i PBL kap. 17. Dette vil hjelpe utbyggerne til å få på plass en finansieringsordning. Det vil imidlertid ikke endre kostnadene. Dersom prisen blir for høy vil ikke prosjektet kunne realiseres. Det viser også at alle må være med på spleiselaget, og at dess flere som får unntak, dess mindre blir muligheten for å bygge rekkefølgekravet. Utbyggingsavtale er en organisatorisk hjelp, ikke en finansieringshjelp, slik at kravet vil være like tyngende for de resterende utbyggerne.
2. Hel eller delvis kommunalt finansiert utbygging. Delvis kommunal finansiering kan inngå i en utbyggingsavtale. Kommunal finansiering vil realisere rekkefølgekravet. Ettersom det er blitt gitt noen dispensasjoner fra rekkefølgekravet, bør det vurderes om kommunen skal kompensere for dette. Da melder spørsmålet seg om det er rimelig at noen får sitt krav betalt av kommunen, mens andre ikke får det. En kommunal utbygging av Grindhaugvegen og Grasvegen vil skape presedens i andre saker.
3. Finansiering og utbygging i forbindelse med omkjøringsvegen. Reguleringsplan for omkjøringsvegen inkluderer Grindhaugvegen og Grasvegen. Det må også avklares om bygging av Grindhaugvegen og Grasvegen vil inngå som en del av omkjøringsvegprosjektet. Det er vanskelig å ta rekkefølgekravet ut av de gjeldende reguleringsplanene før omkjøringsvegplanen er sikker.
4. Omregulering. Dersom en vurderer at planen er urealistisk eller ikke løser behovene på en god måte, så kan man endre planen eller utarbeide en ny plan. Nye Grindhaugvegen og Grasvegen har imidlertid blitt regulert inn i omkjøringsplanen med tilnærmet samme trasé, så planens hovedgrep ligger fast. Dersom man finner at staten/kommunen skal finansiere og bygge rekkefølgekravet, så kan man allikevel ikke fjerne rekkefølgekravet fra planen, fordi man ikke vet når kommunen har økonomisk mulighet til å gjennomføre byggingen. Dersom det offentlige ikke skal finansiere og bygge Grindhaugvegen og Grasvegen bør man ikke fjerne eller redusere rekkefølgekravet uten at man har vurdert konsekvensene. En slik endring bør ikke skje uten at man gjennomgår planen og ser hvilke eiendommer som kan pålegges vegbygging gjennom § 18-1-krav. Uten rekkefølgekravet vil det ikke kunne skje en helhetlig utbygging av vegnettet. Grasvegen kan kanskje bygges som § 18-1-krav, men det er ikke sikkert at kryssløsningen til Myrdalsvegen og stenging av avkjørsler til Grindhaugvegen kan kreves gjennom § 18-1. Dessuten er det ikke sikkert at hele Grasveg-parsellen til nye Grindhaugvegen vil kunne kreves gjennom § 18-1, dersom bare den sørlige delen av Grasvegen bygges. Nye Grindhaugvegen kan ikke kreves gjennom § 18-1, da den skal være uten private avkjørsler. En reguleringsendring må også vise hvordan området skal få tilført nye VA-ledninger, og en sikker skoleveg.
5. Dispensasjon. Konsekvensen er at enda færre må bidra, og at regningen øker for de resterende. Sannsynligheten for å få gjennomført planen blir redusert, med de konsekvensene det har for trafiksikkerhet, tilgjengelighet for både industri og boliger, og utbygging av VA-ledninger. Dersom det ikke bygges veg, så vil det heller ikke bli lagt nye kommunale VA-ledninger inn i området.
6. Avslag på dispensasjon. Dette vil gi en utsettelse på utbygging i området. For tomteeierne vil det bety at de ikke får realisert planene sine. Dette har imidlertid vært en forutsetning i planen helt siden den ble vedtatt for 10 år siden. Rekkefølgekravet har vært en kjent størrelse hele tiden. Ved å fastholde planens bestemmelser unngår en at det skjer en utbygging med mangelfull infrastruktur, d.v.s. veg, fortau, vann, slokkevann og avløp.

