



SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen
Arkivsaksnr.: 17/4733

Arkiv: GNR 15/950

Sign:

Dato:

Utvalg:

Hovedutvalg teknisk og miljø	19.02.2018
Hovedutvalg teknisk og miljø	05.10.2018
Hovedutvalg teknisk og miljø	11.09.2019
Hovedutvalg teknisk og miljø	05.11.2019

**15/950 - STONGVEGEN, ÅKRA - NYBYGG BOLIGBYGG MED 36 BOENHETER MED
TILHØRENDE UTEOMRÅDE - KLAGEBEHANDLING**

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 599/19.

Saken oversendes Fylkesmannen i Rogaland for klagebehandling.

SAKSFRAMSTILLING

Fakta/saksopplysninger:

I delegert sak nr. 599/19 ble det gitt avslag på dispensasjon fra rekkefølgekrav i reguleringsplan om å bygge fortau langs Stongvegen. Avslaget ble påklaget av ansvarlig søker i brev datert 24.09.2019.

Klage:

I klagen fremkommer i hovedsak følgende:

«Det er ikke kostnaden ved opparbeidelsen som er stridens kjerne, men det faktum at utbygger av «Fryseriet» ikke får igangsettingstillatelse for videre arbeider utover grunn- og betongarbeidene, fordi grunneieren av området ikke ønsker opparbeidelse av fortau på sin nausteiendom. En enighet med grunneier eller gjennomføring av ekspropriasjon kan ikke påregnes å foreligge innen det er behov for å komme i gang med resterende byggearbeider som kommunen ikke vil gi igangsettingstillatelse for. Konsekvensen av dette er at utbygger ikke blir i stand til å overholde sine kontraktsforpliktelser mot leilighetskjøperne. Konsekvensen av at kommunen ikke gir igangsettingstillatelse er langt større enn konsekvensen av at det ikke bygges en liten fortaus-bit som ikke gir et sammenhengende fortau sørover langs vestsiden av vegen. Dette kan enkelt løses ved at fortau sør for nausteiendommen knyttes med fotgjengerfelt over til fortau på motsatt side (østsiden) av vegen.»

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Vurdering:

Søknaden omfatter dispensasjon fra rekkefølgekrav i reguleringsplan om å bygge fortau langs Stongvegen. Opparbeidelse av fortauet er satt som vilkår i rammetillatelse i delegert sak nr. 132/18.

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan nr. 2081: Stongvegen 180 – gnr.15/950 mfl, egengodkjent 20.03.2017.

I klagen er det i hovedsak vist til at grunneier av området ikke ønsker opparbeidelse av fortauet, og at konsekvensen blir at utbygger ikke blir i stand til å overholde sine kjøpsforpliktelser mot leilighetskjøperne.

Kommunalsjef teknisk viser til § 60 i planbestemmelsene det det fremkommer følgende:

*«Før det gis igangsettingstillatelse for utbygging av område BB1 skal kai, gangveger og fortau langs vestsiden av o_KV1 være ferdig opparbeidet.
Før det gis igangsettingstillatelse for område BK1 skal f_GV2 og fortau langs vestsiden av o_KV1 være ferdig opparbeidet.»*

Denne utbyggingen gjelder område BB1, og da det kun er ett fortau langs vestsiden av Stongvegen (o_KV1) innenfor planområdet, kan det ikke være tvil om at krav om fortau gjelder

for BB1. Andre setning i planbestemmelsene § 60 gjelder dersom område BK1 skulle bygges ut først. Krav om fortau og felles gangveg langs sjøen er rekkefølgekrav som er lagt til begge utbyggingene, og da faller kravet på den som bygger først. Intensjonen med rekkefølgekravet har vært å sikre byggingen av fortauet uansett hvilke av de to prosjektene som ble realisert først.

Fortauet er begrunnet i planbeskrivelsen:

Fortau langs vestsiden helt sør i planområdet er lagt inn som en videreføring av regulert fortau i tilgrensende plan. Kailinjen med en bredde på 5 meter blir en del av felles uteoppholdsareal samtidig som at denne planlegges tilgjengelig for allmenheten. Det er ønskelig med en grønn gangforbindelse fra kaien frem til Stongneset og videre til Sandane. Det er ikke mulig å få til en sammenhengende forbindelse, men kaien i denne plan sammen med 2 gangveger helt nord og sør i planområdet, samt fortauet i sør som knyttes sammen med fortau i tilgrensende plan, vil være en bit av denne forbindelsen.

Det er uheldig at grunneier av arealet der fortauet ligger ikke vil avgi grunn, men at det foreligger rekkefølgekrav om fortau burde ha vært klart for utbygger, og man burde her ha gått i dialog med grunneier tidligere i prosessen. Utbygger har også mulighet til å ekspropriere arealet, og en slik ekspropriasjonsrett går ut 10 år etter at planen er vedtatt. Det er derfor viktig at fortauet bygges mens ekspropriasjonsretten finnes, og ikke utsettes på ubestemt tid slik at mulighet for ekspropriasjon går ut. Det at klager ikke kan opprettholde sine kontraktsforpliktelser anses å være et moment av privatrettslig art som ligger utenfor det kommunen skal ta hensyn til i en dispensasjonsvurdering.

Det foreligger byggesøknad på eiendommen som ligger sør for det regulerte fortauet, og i den saken vil kommunen stille krav om opparbeidelse av fortau i tilgrensende plan i sør. Fortauet som er krevd opparbeidet i denne saken, vil dermed være en fortsettelse av fortauet som skal bygges i sør.

Dersom det gis dispensasjon fra rekkefølgekravet vil kravet i sin helhet legges på det andre utbyggingsprosjektet i planen, da det ikke er mulighet å kreve erklæring om forholdsmessig deltakelse for et rekkefølgekrav.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon:

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen fremkommer nye momenter som skulle tilsi at vedtak i delegert sak nr. 599/19 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Oversikt over vedlegg:

1. Klage
2. Avslag
3. Søknad om endring av vilkår
4. Plankart
5. Kart
6. E-post/redegjørelse
7. Merknad fra nabo
8. Oversiktskart
9. Rammetillatelse