

F 03.12.15

Sak 143/15

Vedlegg 1

Tynset kommune

Rådhuset

2500 TYNSET

TYNSET KOMMUNE	
Date:	24/11 15
Saksnummer:	15-1314-3
Løpenummer:	8032/15
Arkiv:	43/6
	Saksnr 15

22.11.2015

DISPENSASJONSSØKNAD JØRGENSMOEN. Gnr/Bnr: 43/6
"Vedlegg B-1"

Iht. reguleringsplanen Jørgensmoen, vedtatt av kommunestyret i Tynset den 26.05.2015, § 2.9 *Rækkefølgebestemmelser*, heter det at utbygging ikke kan finne sted før utbyggingsområdet har etablert veg, vann-, avløpsanlegg, el-forsyning og fortau langs Solbakken.

Jeg søker herved om dispensasjon fra denne rækkefølgebestemmelsen grunnet følgende:

- Avklaringer rundt kostnader vedr etablering gang og sykkelvei er ikke avklart
- Løsning med gang og sykkelvei opp mot deres vei langs Olaf Røstsgt. er ikke avklart.
- Asfaltering av vei sammen med den planlagte gang og sykkelvei ikke avklart. Ingen av disse kostnadene ligger inne i kommunens budsjett for 2016 ble det sagt i eget møte den 02.11.15

Ønsker derfor at vi sammen kommer frem til gode løsninger som ikke går på bekostning av planlagt/ønsket oppstart på feltet. Vi går nå en vinter i møte, og vi har allerede boligkjøpere som vil starte byggingen på feltet. Håper at dere ser på dette som ett positivt bidrag til kommunen og de ringvirkninger dette medfører. En forsinkelse her vil ha store konsekvenser for meg som utvikler.

Vi ønsker følgende fremdrift:

- Arbeider vedr. gang og sykkelvei prosjekteres ferdig og ferdigstilles før dere utgir brukstillatelse på 1. ferdigstilte bolig/hus
- Arbeider vedr. opparbeidelse av vei, vann og kloakk iht vedlagte søknad kan starte umiddelbart
- Arbeider vedr. oppføring av hus/boliger kan utføres parallelt med arbeider med vei, vann og kloakk etter innsendte og godkjente sknader
- Tomtedelingsplan utført iht. vedlegg

Håper på positiv tilbakemelding på dispensasjonssøknaden, og at vi kan starte opparbeidelsen av ett nytt boligfelt i Tynset sentrum pronte.

Med hilsen
Kari Olav Phillips

kopi: Alle naboer.



Møtereferat

Saksnr.	L.nr.	Arkivkode	Dato
15/1314-5	8839/15	GID 43/4	30.11.2015

Møtedato: 25.11.2015

Sted: Møterom 7. etasje i Rådhuset

Tid: Kl 1400-1545

Til stede: Ken Olav Phillips AS, v/Ken Olav Phillips
Byggservice Nord-Østerdalen AS, v/Trond Motrøen
Per John Valle, teknisk sjef
Kristin Aasen, saksbehandler på plansak
Toril Steien, saksbehandler på byggesak

Referatet sendes til:
Deltakerne

JØRGENSMOEN BOLIGOMRÅDE - DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN - SØKNAD OM BOLIG PÅ GNR/BNR 43/4

Bakgrunnen for møtet

Byggservice Nord-Østerdal AS søkte den 3.11.2015 om tillatelse til oppføring av bolig på tomt nr. 10 på Jørgensmoen boligområde. Reguleringsplan for boligområdet er vedtatt 26.5.2015. Reguleringsplanen inneholder blant annet rekkefølgebestemmelser for utbygging av boligområdet.

Utbygger og regulant av Jørgensmoen boligområde, Ken Olav Phillips AS, har søkt kommunen om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene den 22.11.15.

Phillips ba i telefon med saksbehandler den 24. november om et møte vedrørende dispensasjonssøknaden. Han ønsket å utdype dispensasjonssøknaden og samtale med kommunen om gjennomføringen av planen.

Søknad om dispensasjon

I møtet utdypet utbygger v/Ken Olav Phillips og ansvarlig søker v/Trond Motrøen bakgrunnen for behovet for dispensasjon fra rekkefølgekravet. Phillips opplever det som problematisk dersom husbyggingen ikke kan starte før rekkefølgebestemmelsene er oppfylt. Dette siden det er praktisk å gjøre arbeidene med veg, vann og avløp gjennom vinteren, samtidig som arbeidet med boligen pågår.

Han understreket at det ikke er aktuelt å søke brukstillatelse eller ferdigattest på den omsøkte boligen før veg, vann og avløp er på plass og er fullført. Han beskrev også at han mener det er urimelig at han som utbygger må bekoste fortau langs kommunal veg før han kan starte

TYNSET KOMMUNE

bygging. Phillips mente at kommunen, når de vedtar en reguleringsplan som for Jørgensmoen boligområde, også må sette av midler i budsjettet for å legge til rette for utbygging som for eksempel å bygge fortauet som framkommer av rekkefølgebestemmelsene.

Om planstatus

Det ble fra kommunens side opplyst at byggesaken, i følge reguleringsbestemmelsene, ikke kan tas til behandling uten at rekkefølgebestemmelsene er oppfylt, eventuelt at politisk nivå har behandlet og innvilget en evt. dispensasjon fra dette kravet.

Det ble også kort orientert om bakgrunnen for at rekkefølgebestemmelser blir satt. Formålet med rekkefølgebestemmelser er at nødvendige tilrettelegginger for bruk og beboelse i området skal påhvile utbygger slik at framtidige boligeiere og beboere ikke skal få ulemper ved at området ikke er tilstrekkelig utbygd og lagt til rette for boligformålet. Det ble i denne forbindelse minnet om at rekkefølgebestemmelsene allerede var drøftet av formannskapet i forbindelse med oppstart av planarbeidet på Jørgensmoen i sak 108/13. Her ble en rekkefølgebestemmelse om fortau langs Solbakken sett opp mot kommunedelplanens bestemmelse om fortau langs Olaf Røsts gate. Det framgikk av saken at fortau langs Solbakken ville bli krevd som rekkefølgebestemmelse og del av utbyggingen av feltet.

Videre ble det gitt en orientering om at det i forbindelse med private reguleringsplaner, som Jørgensmoen, som regel ikke er avsatt midler i budsjett for at kommunen skal kunne foreta nødvendige investeringer i nødvendig tilrettelegging for utbygger. Sjøl der kommunen i egen regi regulerer til utbygging vil det ofte ikke være bevilgninger i budsjettet samme år. Bevilgninger blir tatt inn som poster i kommunens økonomiplaner og budsjett. Dette kan være litt ulikt fra sak til sak.

Trond Motrøen viste til at Byggservice N-Ø AS har medarbeidere klare for å starte opp og de har behov for å sysselsette sine folk gjennom vinteren. Det er behov for å få foretatt grunnarbeidene nå før frosten setter inn for alvor og vanskeliggjør dette. De har et sterkt ønske om å få starte grunnarbeidene så snart som mulig.

Kommunen orienterte videre om at dersom det gis dispensasjon vil en byggetillatelse bli gitt med vilkår om at det framlegges dokumentasjon på at rekkefølgebestemmelsene vil bli oppfylt parallelt. Dette blant annet ved at nødvendige avtaler med berørte parter angående rekkefølgekravene legges fram innen en nærmere fastsatt frist. Dersom slik dokumentasjon ikke blir framlagt som forutsatt vil byggearbeidene på boligen måtte stanses. Byggearbeidene vil da måtte stilles i bero inntil nødvendig dokumentasjon foreligger eller tiltakene i rekkefølgebestemmelsene er gjennomført.

Det ble også noe diskusjon om rekkefølgekravenes innhold som for eksempel hva som kreves av type fortau, bredde og dimensjon på veger som kommunen etter hvert eventuel vil overta mm. Dette overlates til utbygger å gå i forhandlinger med kommunen om i et seinere møte. Dette har ingen betydning for vurdering av dispensasjon.

Konklusjon

1. Søknad om dispensasjon må avgjøres før byggesaken kan behandles. Dispensasjonen må behandles politisk og er kun knyttet til omsøkt byggesak på tomt nr. 10 i boligområdet. Saksbehandler forbereder saken for framlegging til politisk behandling

TYNSET KOMMUNE

i Formannskapet 10. desember. Det ble gjort oppmerksom på at det er ordfører som setter saklista og bestemmer om saken kan bli tatt med i møtet.

2. Dersom dispensasjon innvilges vil byggesaken bli behandlet omgående. I en eventuell tillatelse til tiltak vil det bli stilt vilkår om dokumentasjon av nødvendige avtaler for gjennomføring av rekkefølgebestemmelsene i tråd med planen.
3. Avtaler med kommunen om eventuell overtakelse og krav til utforming mm overlates til forhandlinger mellom utbygger og kommunens enhet for tekniske tjenester..

Med hilsen

Toril Eva Steien
avdelingsingeniør