



MØTEINNKALLING

FORMANNSKAPET

Møtested: Formannskapssalen
Møtedato: 03.12.2015
Tid: Kl. 15.00
Fylkesmannen informerer om kommunereformen

TILLEGGSSAKLISTE

Saksnr.	Tittel
---------	--------

143/15	DISPENSASJON FRA REKKEFØLGEBESTEMMELSER BYGGESAK JØRGENSMOEN- BOLIG NYTT BYGG GNR/BNR 43/4
--------	---

TYNSET, den 01.12.2015

Merete Myhre Moen (s)
ordfører

Eventuelt forfall meldes snarest til Servicetorget, på tlf.62 48 50 00 eller
e-post: postmottak@tynset.kommune.no.

Varamedlemmer møter etter nærmere innkalling.

Møtet er åpent for publikum.

Dokumentene er lagt ut til gjennomsyn på Servicetorget og Tynset bibliotek.

Sak 143/15
DISPENSASJON FRA REKKEFØLGEBESTEMMELSER BYGGESAK
JØRGENSMOEN – BOLIG NYTT BYGG GNR/BNR 43/4

Arkiv: GID 43/4

Arkivsaksnr.: 15/1314

Saksbehandler:

Toril Eva Steien

Behandling av saken:

Saksnr. **Utvalg**
143/15 Formannskapet

Møtedato

03.12.2015

Vedlegg

1. Søknad om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene vedrørende bebyggelse av gnr/bnr 43/6 på Jørgensmoen, datert 22.11.2015
2. Referat fra møte 25.11.2015.

Andre dokumenter i saken

03.11.2015 - ETT-TRINNS SØKNAD - BOLIG NYTT BYGG GNR./BNR. 43/4

10.11.2015 - FORELØPIG SVAR - ETT-TRINNS SØKNAD - BOLIG NYTT BYGG 43/4

Melding om vedtak sendes til

Ken Olav Phillips AS, 2500 TYNSET

Byggservice Nord-Østerdal AS, Parkveien 24

Saksopplysninger

Byggservice Nord-Østerdal AS søkte den 3.11.2015 om tillatelse til oppføring av bolig på Jørgensmoen. Reguleringsplan for Jørgensmoen boligområde er vedtatt ved andre gangs behandling 26.5.2015. Det kom inn en klage på vedtaket, men denne ble ikke gitt oppsettende virkning. Reguleringsplanen inneholder blant annet rekkefølgebestemmelser for utbygging av boligområdet.

Reguleringsplanens bestemmelse nr. 2.9.1 om rekkefølgebestemmelser sier at: «Utbygging av byggeområder kan ikke finne sted før utbyggingsområdet har etablert veg, vann- og avløpsanlegg, el-forsyning og fortau langs Solbakken.»

Reguleringsplanens bestemmelse nr. 2.9.2 krever at det skal foreligge en godkjent tomtedelingsplan før utbygging av området kan skje.

Ansvarlig søker Byggservice Nord-Østerdal AS er i foreløpig svar fra kommunen den 10.11.15 gjort oppmerksom på reguleringsbestemmelsene. Samtidig ble ansvarlig søker bedt om å legge fram tomtedelingsplan. Utbygger og regulant av Jørgensmoen boligområde, Ken Olav Phillips AS, har søkt kommunen om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene i skriv datert 22.11.15, det vises til vedlegg. Tomtedelingsplan er mottatt sammen med søknaden om dispensasjon fra planbestemmelsene.

Phillips søker om å få starte utbygging av Jørgensmoen boligområde parallelt med at de ulike infrastrukturtiltakene gjennomføres. Han viser også til at forholdet angående fortau langs Solbakken ikke er avklart med kommunen.

Phillips ba i telefon med saksbehandler den 24. november om et møte vedrørende dispensasjon. Han ønsket å utdype dispensasjonssøknaden og samtale med kommunen om gjennomføringen av planen. Det ble avholdt møte onsdag 25.11.2015. Til stede i møtet var utbygger Ken Olav Phillips AS v/Ken Olav Phillips, Ansvarlig søker Byggservice Nord-Østerdal AS v/Trond Motrøen, teknisk sjef Per John Valle, saksbehandler på plan Kristin Aasen og saksbehandler på byggesak Toril Steien. Referat fra møtet følge som vedlegg 2 i saken.

I møtet med kommunen 24.11.15 utdypet utbygger v/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 i møtet 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 bygging. Phillips mente at kommunen, når de vedtar en reguleringsplan som for Jørgensmoen, også må sette av midler i sitt budsjett for å legge til rette for utbygging, for eksempel å bygge fortauet som framkommer av rekkefølgebestemmelsene.

Det ble fra kommunens side opplyst at byggesaken ut fra reguleringsplanen ikke kan tas til behandling uten at rekkefølgebestemmelsene er oppfylt, eventuelt at politisk nivå har behandlet og innvilget 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.

Videre ble det gitt en orientering om at det i forbindelse med private reguleringsplaner, som Jørgensmoen, som regel ikke blir avsatt midler i budsjettet for at kommunen skal kunne foreta investeringer i nødvendig tilrettelegging for den private utbyggerens gjennomføring av planen. Sjøl der kommunen i egen regi regulerer til utbygging er det sjelden avsatt midler til nødvendige tiltak samme år som planen blir vedtatt. Slike bevilgninger kommer gjennom innspill til økonomiplan og budsjett. Dette kan variere fra sak til sak.

Byggservice Nord-Østerdal AS viste til at de 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.

Saksvurdering

Saken gjelder dispensasjon fra bestemmelser i en nylig vedtatt reguleringsplan. Utbygger har sjøl fremmet reguleringsplanen som et privat planforslag der de omtalte rekkefølgebestemmelsene framgår. Rådmannen vil understreke at det i utgangspunktet ikke skal gis dispensasjon fra vedtatte reguleringsbestemmelser.

Det anses videre som svært uheldig å dispensere fra en nylig vedtatt plan. En slik praksis kan bidra til å undergrave hensikten med planen. Det er også viktig å merke seg at en plan vanligvis er resultat av en lang og grundig planprosess.

Plan- og bygningsloven åpner for å kunne gi dispensasjon fra bestemmelser i reguleringsplan. En forutsetning for å kunne gi dispensasjon er at hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Videre må dispensasjonen gi klart større fordeler enn ulemper.

Rådmannen mener at det er positivt med privat initiativ for boligutbygging og utvikling i Tynset. Rådmannen vil også minne om kommunens ansvar for å forvalte lovbestemmelsene og de overordnede hensynene. Dette gjøres blant annet gjennom reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser. Det er etter rådmannens vurdering svært viktig at dette respekteres og etterleves.

Reguleringsplanen for Jørgensmoen boligområde er som nevnt fremmet som et privat planforslag og tiltakshaver har selv trukket opp de forutsetninger som må være på plass før utbygging kan finne sted. Dette er, som vist i utredningen foran, nedfelt i planens rekkefølgebestemmelser. Rådmannen ønsker å påpeke at dette er rekkefølgebestemmelser som regulanten sjøl har foreslått i sitt private planforslag etter krav fra kommunen. Dette tilsier at det ikke bør gis dispensasjon.

I denne byggesaken er det rekkefølgebestemmelsen om fortau langs Solbakken som opplyses å være uavklart. Her er det nødvendig med avklaring med både kommunen og privat grunneier. Rådmannen viser til at formannskapet i sak 108/13 behandlet oppstart av planarbeid for Jørgensmoen boligområde og avgrensning av planområdet. I saken ble rekkefølgebestemmelser vedrørende fortau i planområdet vurdert opp mot rekkefølgebestemmelsene i kommunedelplanen for gang- og sykkelveg langs Olaf Røsts gate. Av særutskrift i saken side 2 framgår det at formannskapet i 2010 drøftet rekkefølgekrav. Saksutredningen sier videre: «Ved utbygging av Jørgensmoen må tiltakshaver regne med å få krav om at det som en del av planarbeidet etableres gjennomgående gang- og sykkelveg i eller langs det nye boligfeltet som deretter kobles til planlagt g/s-atkomst i Olaf Røst gate. Det vil imidlertid være urimelig å kreve at tiltakshaver skal belastes kostnader ved realisering av gang og sykkelveg fylkesvei 681 fram mot Litun.»

Formålet med rekkefølgebestemmelsene er å verne tredjepart ved å sikre at alt av nødvendig infrastruktur og sikring av atkomst og ferdsel skal være på plass før området tas i bruk til boligformål. Dette for å sikre at ikke tredjepart blir sittende med ansvar for disse forholdene etter at utbygger har solgt området.

Avgjørelsen i klagesaken vedrørende reguleringsplanen forelå ikke før i begynnelsen av november. Dette har ført til at det var først relativt seint på høsten før spørsmålet var avklart. Dette kan være et særlig forhold som taler i retning av dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene.

I den konkrete saken om bygging på tomt nr. 10 på Jørgensmoen ser rådmannen at det kan være behov for å komme i gang med arbeidene. Det omsøkte byggetiltaket vil ha betydning for de involverte lokale entreprenørene og deres behov for sysselsetting, med de ringvirkninger det vil ha i området.

Dersom det skal gis dispensasjon for denne byggesaken må det forutsettes at alle rekkefølgebestemmelsene blir fullført i løpet av vinteren. Dette for å sikre at framtidige beboere ikke må vente på at infrastrukturen, som er fastsatt i reguleringsplanen, skal komme på plass. Dersom dispensasjon skal kunne gis må kommunen sikre seg at alle punktene i rekkefølgebestemmelsene blir gjennomført i løpet av første halvår i 2016. Det kan ikke gis ferdigattest før dette er på plass. Dispensasjonen gjelder omsøkte tiltak på tomt 10, gnr./bnr. 43/4 før rekkefølgebestemmelsene er oppfylt og anleggene er fullført.

Av hensyn til tredjepartsinteresser forutsetter en evt. dispensasjon, etter rådmannens vurdering, at det settes en absolutt frist for oppfyllelse av samtlige rekkefølgebestemmelser. Fordelen med å gi dispensasjon for igangsetting av arbeid med boligbygging anses å være klart større enn ulempene knyttet til at rekkefølgebestemmelsene oppfylles parallelt med byggingen. Rekkefølgebestemmelsene skal være oppfylt før ferdigattest på gnr. 43 bnr. 4 skrives ut. Tredjepart vil dermed være tilstrekkelig sikret.

Vedtaketts konsekvenser for klima og miljø.

Denne vurderingen ligger i behandlingen av reguleringsplanen og en går ikke nærmere inn på dette i denne saken.

Rådmannens innstilling:

1. Tynset kommune, formannskapet, gir Ken Olav Phillips AS dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene 2.9.1 og 2.9.2 i plan R 99 Jørgensmoen boligområde, for byggetiltak på gnr. 43 bnr. 4 i Tynset i Tynset.
2. Det er et vilkår for dispensasjonen at utbygger innen 1. februar 2016 legger fram dokumentasjon på at rekkefølgebestemmelsene i reguleringsbestemmelse nr. 2.9.1 og 2.9.2 blir gjennomført. Herunder nødvendige avtaler for gjennomføring av anlegg av veier (inkludert fortau langs Solbakken), vann og avløp.
3. Det skal ikke gis brukstillatelse eller ferdigattest på boligen på gnr. 43 bnr. 4 før rekkefølgebestemmelsene er oppfylt.
4. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Vedtaket begrunnes med at dispensasjon ikke tilsidesetter hensynet bak planen, og at fordelene er klart større enn ulempene.
5. Vilrårene for dispensasjon begrunnes med hensynet til tredjepart.