

Saksnr Utval Møtedato

094/15 Formannskapet 27.08.2015

Sakshandsamar Arkiv Arkivsaksnr.

Ottar Wiik K2 - L12 15/664

Reguleringsplan Tenål . Vegval m.m.

Rådmannen si tilråding

Alt. 2 vert lagt til grunn for vidare arbeid med reguleringsplan for Tenål.

Formannskapet legg til grunn at reguleringsarbeidet skal slutførast i regi av Vik Kommune.

Formannskapet legg vidare til grunn at opparbeiding av området bør skje i kommunal regi.

Formannskapet ber Rådmannen om å ta opp forhandlingar med aktuelle grunneigarar med sikte på å oppnå minnelege avtalar om grunn til gjennomføring av planen.

Formannskapet - 094/15

Morten Midlang (H) er grunneigar i området og såleis part i saka. Han vart sagt ugild, og Øydis K. Bøtun tok sete.

Plansjef Ottar Wiik og rådmann Oddbjørn Ese orienterte innleiingsvis om planprosessen og om rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vart teke til orde for å utsetja av saka. Basert på drøftingane kom rådmannen med eit justert framlegg til vedtak. Dette vart samrøystes vedteke.

FS - vedtak:

Realitetshandsaming av saka vert utsett.

Alt. 2 for vegløyising vert lagt til grunn som utgangspunkt for vidare arbeid med reguleringsplan for Tenål.

Formannskapet legg til grunn at reguleringsarbeidet skal slutførast i regi av Vik Kommune.

Formannskapet legg vidare til grunn at opparbeiding av området bør skje i kommunal regi.

Formannskapet ber rådmannen om å ta opp forhandlingar med aktuelle grunneigarar med sikte på å oppnå minnelege avtalar om grunn til gjennomføring av planen.

Samrøystes.

Vedlegg

Reguleringsplan Tenål - 3 vegalternativ til høyring

Reguleringsplan Tenål - 3 vegalternativ til høyring

Kart

Referat frå møte 8/6-15 - reguleringsplan Tenål

2015 08 06 Møteref.docx

Notat frå møte 1.6.15

Møte S. Tenold 1.6.15.pdf

Merknader høyring del 1.pdf

Merknader høyring del 2.pdf

Tenål kostnader aug. 2015.pdf

3 vegalternativ aug.15.pdf

Merknader oppstart 9-16.pdf

Merknader oppstart 1-8.pdf

Merknad til vegalternativ Tenål

Kort samandrag

Reguleringsplan for området Tenål vart oppstarta hausten 2014, med grunnlag i godkjent

arealdel til kommuneplanen.

Kommuneplanen viser trase for ny veg frå FV121 til Tenåltunet, men i planvedtak av 26.6.14 er det stilt krav om at fleire alternative vegløyningar skal vurderast.

Høyring om alternative vegløyningar vart gjennomført i mai/juni 2015.

I planprosessen og i samband med høyring har nokre grunneigarar i planområdet sett fram krav om at evt. utbygging skal skje i privat regi.

Rådmannen meiner at utbygging i hovudsak bør skje i kommunal regi, og at vegløyning i samsvar med vedteken kommuneplan (Høyringsalternativ 2) bør leggjast til grunn for vidare planarbeid.

Formannskapet har avgjerdsmynde.

Aktuelle lover, forskrifter, avtalar m.m.

Plan- og bygningslova.

Saksopplysningar

Oppstart av reguleringsplan for området Tenål vart kunngjort i Sogn Avis oktober 2014, med fylgjande annonsetekst (utdrag):

«Varsel om oppstart av regulering i Vik.

Vik Kommune varslar oppstart av to detaljreguleringsplanar i området Tenål og Badnadalen

i Vik , i samsvar med Pbl §§12-3 og 12-8.

Planområde Tenål

Planområdet er om lag 130 daa og omfattar areal på begge sider av Stadheimselvi frå

Tenåltunet til Vikja. Deler av området langs sørsida av elva er fareområde for flaumskred.

Noverande arealbruk er landbruk, bustader og gartneri.

I ny kommuneplan av juni 2014 er om lag 85 daa av planområdet vist som byggeområde for

eksisterande og nye bustader. Reguleringsplanen skal avklara vegløyningar og avgrensing

mot landbruksareal, og leggja til rette for sikringstiltak og gode bumiljø ----«.

I brev av okt. 2014 til høyringsinstansar, partar og naboar vart det gjeve utfyllande informasjon: (Sjå vedlagt kopi for fullstendig tekst i annonse og brev)

«... Planlegging for fortetting og nybygging i eit delvis utbygd område som Tenål er krevande. Avgrensing av byggeområde i vedteken arealdel til kommuneplanen vert lagt til

grunn. Kommuneplanen viser trase for ny veg frå FV121 til Tenåltunet, men i planvedtak av

26.6.14 er det stilt krav om at fleire alternative vegløyningar skal vurderast.

Hovudtrekk i vegløyning for området må avklarast i tidleg fase. (..)

På denne bakgrunnen legg Vik Kommune opp til ein planprosess i fleire steg for planområde Tenål:

- Oppstartvarsel og informasjonsmøte for partar/høyringsinstansar. haust 14*
- Høyring av førebels planforslag med alternative vegløyningar. februar/mars 15*
- Endeleg planforslag til høyring og offentleg ettersyn vår/sommar 15»*

I Brevet inviterte Vik Kommune til ope møte i Kyrkjestova **24.11.2014**, der Rådmannen og repr. for rådgjevarfirma Asplan Viak orienterte om bakgrunn og opplegg for planarbeidet.

Framdrifta i planarbeidet er noko forseinka i høve til det som var varsla i oppstartvarsel.

Merknader til oppstartvarsel

Det vart registrert inn 16 merknader/innspeil til oppstartvarsel, av desse var 12 frå partar i planområdet. Merknadane gav viktige innspel til planarbeidet, men ingen eintydige signal

om hovudtrekk i vegløyising.

Kopi av merknader /innspel fylgjer vedlagt, samt eit samandrag i stikkords form .

Notat om Kulturminne

Asplan Viak as v. K.A. Valvik har utarbeidd eit notat (8.4.2015) om *kulturminne* i/ved planområdet.

Her er det peika på stort potensiale for funn av automatisk freda kulturminne i grunnen på dyrka område nord for elva, og mindre potensiale sør for elva, på grunn av tidlegare flaumskred.

Uformell høyring om vegløyising mai/juni 15

I brev av 13.5.15 sende Vik Kommune 3 alternativ for vegløyising ut på uformell høyring til partar og høyringsinstansar:

1 Ny samleveg på nordsida av elva, med elvekryssing nedom gartneriet og inn på eks.veg.

To nye bruer.

2 Ny samleveg frå Tenåltunet til FV121. Som vist i kommuneplanen sin arealdel. Ny bru ved Mjølbøra til veg langs nordsida av elva.

3 Opprusting og utviding av eksisterande veg opp Seljestokkane, med avgreiningar til eks.

og nye tomteområde. Ny bru ved Mjølbøra til veg langs nordsida av elva..

Utsende saksdokument til høyring fylgjer som vedlegg.

Merknader til uformell høyring om vegløyising mai/juni 15

Det vart registrert inn 12 merknader/innspel innan fristen. Av desse var 9 frå partar i planområdet. Merknadane gav nyttige innspel til planarbeidet. Av dei som har uttalt seg positivt om vegval, går fleirtalet inn for alt 2.

Kopi av merknader /innspel fylgjer vedlagt, samt eit samandrag i stikkords form .

Omlegging av elva.

I oppstartvarsel er planområdet vist ned til og med Vikja, med tanke på ei evt. omlegging av Stadheimselva på strekningen frå Mjølbøra til Vikja (ca100m).

Omlegging vil gje ein del fordeler:

- Betre vern mot skadeflaum. Eks bru i FV121 har for liten lysopning, og er i tillegg smal.
- Auka nyttbart areal på oppsida av FV121
- Nytt elveløp i grensa mellom to landbrukseigedomar.

Eks. løp deler ein teig under gbnr. 2/2 i to.

Fylkesmannen m.fl. stiller seg kritisk til inngrep i elveløpet . (sjå innspel/merknader)

Flytting av elva vil og gje vesentlege meirkostnader.

På denne bakgrunnen har Rådmannen valt å ikkje gå vidare med planar for flytting av elva, og ny bru i FV121.

Reviderte planalternativ 2

Det er gjort nokre endringar i alt 2. i høve til utsendt høyringsforslag. M.a.:

-Tal på kryss/avkjørsler til FV121 er redusert etter merknad frå STVV

-Eks. veg opp Seljestokkane vert liggjande som gang/sykkelveg frå FV121 til Tenåltunet. (Køyrbar til eigedomar utan annan køyretilkomst)

Revidert planalternativ 2 fylgjer som vedlegg.

Kostnader

Asplan Viak har utarbeidd eit førebels kostnadsoverslag for opparbeiding av vegar og tekniske anlegg m.m. basert på erfaringsprisar og planskisser. (sjå vedlegg)

Samla entreprisekostnad eks.mva for vegar, gatelys og VA-anlegg som ikkje fell under sjølkostområdet er vurdert til ca **27,4** mill kr for alt. 2, **28** mill. for alt 3 og **31,2** mill for alt 1.

Kostnadsforskjel mellom vegalternativa knyter seg i hovudsak til tal nye bruer, og i nokon

grad til veglengder. Andre kostnader er på dette stadiet vurdert som tilnærma like. R forutset at utbyggingskostnader vert fordelte på *fleire byggesteg* i tidsrommet fram til 2024.

Det er etter R si vurdering ikkje realistisk og heller ikkje rimeleg at alle kostnader vert dekkja inn av tomteprisen i området.

Deler av kostnaden er t.d. å sjå som opprusting/utbygging av det kommunale hovudvegnettet. Kostnader for skredsikring av Stadheimselvi er ikkje medrekna i oppsett frå Asplan Viak.

Økonomiske konsekvensar. Ikkje avklara. Sjå over

Vurdering

Generelt.

Vik Kommune har no ingen kommunale bustadtomter å tilby i hovudsoknet.

R kjenner berre til eit fåtal private tomter. Dette er no eit alvorleg hinder for tilflytting og busetting.

Vedteken kommuneplan for Vik kommune av 2014 peikar ut Tenål-området som *framtidig utbyggingsområde for frittliggjande bustader i hovudsoknet*.

Planområdet for *reguleringsplan Tenål* er første utbyggingssteg, med tilstrekkeleg kapasitet til å dekkja pårekna tomtebehov fram til 2024.

Området har gang/sykkelavstand til skule og sentrum, og hovudnett for vatn og avløp er ført fram til og delvis inn i planområdet. Utbygging på sørsida av elva forutset skredsikring.

Eksisterande veg opp Seljestokkane er i dag hovudveg (samleveg) for all trafikk til/frå/gjennom området. Trafikken omfattar både bustadtrafikk og næring/landbruk. Vegen er smal og kryss med FV121 er trafikkfarleg.

Vidare utbygging i området forutset at vegen vert vesentleg utvida og opprusta, eller erstatta

av ny samleveg i andre trasear.

Prinsipp for hovudvegløysing vil vera avgjerande for vidare utforming av planen for området.

Det er bakgrunnen for at vegløysing er løfta fram som eit eige tema i planprosessen.

Vedlagt notat av 13.5.15 frå Asplan Viak gjer greie for alternative vegløyningar.

Samanliknande vurdering av 3 vegalternativ

R har gjort ei (eiga)vurdering av alternativ 1,2 og 3 ut frå fylgjande kriteria:

Bumiljø, trafikktryggleik, jordvern/landbruk, vidare utbygging og kostnader.

Bumiljø

Med alt. 1 og 3 vil biltrafikken gå sentralt gjennom området. For busetnaden nærast samlevegen vil dette medføre ein del ulemper med støy, trafikkfare, m.m.

I alt. 2 er store deler av biltrafikken og all gjennomgangstrafikk ført utanom området, og eks. veg Seljestokkane er i hovudsak gang- og sykkelveg.

Dette gjev vesentleg redusert biltrafikk i sentrale deler av området opp langs elva.

I alt.3 vil ein utvida veg (ca 10m reguleringsbreidde) komma tett på eksisterande hus, og kreva vesentlege inngrep i eks. tomter.

Trafikktryggleik

Under føresetnad av at det vert bygd fortau langs ny samleveg på strekninga Tenåltunet til FV121 i alt. 1 og 3, så er trafikktryggleik for mjuke trafikantar ivareteke på ein bra måte i alle 3 alternativ.

Det kan seiast å vera ein fordel med eigen gang- og sykkelveg på strekninga, som i alt.2

Jordvern/

landbruk

Ny veg FV121-Tenåltunet i alt. 2 krev i overkant av 2 daa ekstra landbruksareal til vegformål, i høve til dei andre alternativa.

Vegen erstattar ein driftsveg i landbruk (ca 0,5daa), og gjer at andre vegar i området kan utformast med mindre breidde.

Dette kompenserer eit stykke på veg for meirforbruk av dyrka areal i alt 2.

Landbrukstrafikk vert ført utanom tette bustadområde

Vidare

utbygging

For seinare utbyggingssteg sørover i området må ein i alt 1 og 3 forutsetja ei ny avkjørsle frå FV121 sør for noverande planområde.

Ny samleveg i alt 2 vil vera eigna tilkomst/samleveg også for neste byggesteg.

Kostnader Kostnadsforskjell mellom vegalternativa knyter seg i hovudsak til tal nye bruer, og i nokon grad til veglengder.

Andre kostnader er på dette stadiet vurdert som tilnærma like.

I alt 1 er det naudsynt med to nye bruer, mot ei ny bru i alt. 2 og 3.

Dette åleine utgjer ca 3 mill.kr i auka kostnad i alt. 1.

Samla sett er alt.2 vurdert å ha lågast kostnad.

Samla vurdering.

Etter Rådmannen si vurdering peikar alternativ 2 seg ut som det beste alternativet samla sett, med tanke på å utvikla eit attraktivt bustadområde.

I vurderinga er det lagt vekt på at gjennomgangstrafikk og næringstrafikk vert ført utanom bustadområde, og at vegløyninga legg til rette for eit i hovudsak bilfritt område langs eks. veg opp Seljestokkane på sørsida av elva.

Det bør og tilleggjast vekt at vegløyninga legg til rette for seinare byggesteg.

Ei hovudinnvending mot alt 1 og 3 er at hovudtrafikkåra, med gjennomgangstrafikk og næringstrafikk går sentralt gjennom bustadområdet

Alt.1 har i tillegg ein vesentleg meirkostnad utan å gje vesentlege fordeler i form av gode bumiljø,

Regulering og opparbeiding: Privat eller offentleg regi.?

I innspel og merknader har nokre av grunneigarane i området sagt frå at dei ynskjer å styra utviklinga av sine eigedomar sjølve. Det er ikkje gjort klart kva dette inneber.

Rådmannen ser behov for å klårgjera Vik Kommune sine intensjonar i det vidare planarbeidet.

R har så langt lagt til grunn at ikkje utbygde areal i planområdet bør planleggjast som kommunalt tomtefelt, av fleire grunnar:

- Vik treng eit tomtetilbod som er *langsiktig* og *pårekneleg*, med god kvalitet og med overkommelege prisar. Dette er avgjerande for tilflytting og nyetablering.

R meiner dette best kan sikrast i kommunal regi.

- Eigedomsstrukturen i området, med mange små teigar gjer det vanskeleg å få god arealutnytting innafor eksisterande eigedomsgrensar.

- Vidare utbygging i området krev relativt store grunnlagsinvesteringar i ny/opprusta samleveg, bruer, hovudleidningar for VA-anlegg, sikring mot flaumskred (sørsida),m.m.

Privat utbygging forutset at det vert gjort ei kostnadsfordeling av grunnlagsinvesteringar utlikna på den enkelte utbyggjar gjennom utbyggingsavtalar mellom utbyggjar og kommunen. Med mange små eigedomar vil ei slik løysing ikke være lite eigna.

Kommunen kan ikke subsidiere private utbyggjarar, men må gjera ei reell fordeling.

Regulering

Det er Vik Kommune som *planmyndigheit* som skal fastsetja arealplan for området. Det kan skje gjennom regulering i kommunal regi, eller ved godkjenning av private

reguleringsforslag.

Her er regulering oppstarta i regi av Vik Kommune.

R legg til grunn at reguleringsplanen skal slutførast i kommunal regi.

Gjennomføring og opparbeiding.

R meiner at Vik Kommune sitt mål må vera inngå minnelege avtalar med grunneigarane om naudsynt areal til vegar, annan infrastruktur og nye tomter. I tilfelle dette ikkje let seg gjera gjev Plan- og bygningslova § 16-2 kommunestyret heimel for å oreigna areal til gjennomføring av godkjent reguleringsplan (utdrag):

«Pbl. § 16-2. Ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan

Kommunestyret kan foreta ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan.

Kommunestyrets adgang til å foreta ekspropriasjon i medhold av reguleringsplan bortfaller

dersom ikke kommunestyrets vedtak om ekspropriasjon er gjort innen 10 år etter at planen er

kunngjort etter Pbl. § 12-12 fjerde og femte ledd.

Ekspropriasjon av enkelte tomter (bebygde eller ubebygde) bør i alminnelighet ikke foretas

med mindre kommunen først har gitt eier eller fester en rimelig frist til å bygge i samsvar med

planen, og fristen er oversittet.---»

På visse vilkår har grunneigar rett til å byggja ut eigne tomteareal, når det skjer i samsvar med godkjent plan og innafør fastsett frist, og han/ho betalar fastsett del av felleskostnader til infrastruktur.

Dette må i tilfelle skje gjennom utbyggingsavtaler med kommunen for å sikre at opparbeiding skjer i samsvar med plan, til fastsatt tid slik at feltet kan utnyttast og utbyggjast rasjonelt, og slik at kostnadene blir fordelte på ein rettmessig måte.

Dersom utbygging ikkje skjer på dei vilkår som er fastsette, kan kommunestyret oreigna for å gjennomføra planen .

Førebels kostnadsvurdering syner etter R si vurdering at det truleg er lite attraktivt og lite realistisk med utbygging i privat regi.

Eigedomsstruktur, behov for store grunnlagsinvesteringar og omsyn til rasjonell opparbeiding talar for at utbygging bør skje i kommunal regi.