



Reguleringsplan Hagen/Kråkåsen på eiendommene gnr. 61/1 og 64/64 i Helgen - mindre endring

Arkivsaknr: **17/3136**

**Nome
kommune**

Jnr.:

2017015990

Arkiv

K2 - L12

Saksbehandler

Bjørn Erik Lona

Forvaltningsorgan	Dato	Sak nr
Driftsutvalget	14.12.2017	090/17

Innstilling fra rådmannen:

Mindre endring av reguleringsplan for Hagen Kråkåsen, planID 2014_02 sendes på høring til fagmyndigheter og berørte naboer og grunneiere.. Administrasjonen sjekker nødvendige detaljer og uklarheter, og gis anledning til å gjøre eventuelle justeringer før utsending.

(Driftsutvalget gjør endelig vedtak).

Driftsutvalget 14.12.2017:

Behandling:

Saken ble enstemmig vedtatt.

DU- 090/17 Vedtak:

Mindre endring av reguleringsplan for Hagen Kråkåsen, planID 2014_02 sendes på høring til fagmyndigheter og berørte naboer og grunneiere.. Administrasjonen sjekker nødvendige detaljer og uklarheter, og gis anledning til å gjøre eventuelle justeringer før utsending.

Vedlegg:

14.12.2017	Planforslag Kråkåsen versjon desember2017-A3-L Mindre endring	256150
14.12.2017	Vedleggsbrev 13.12.17	256151
14.12.2017	Ortofoto matrikkel regulering	256152

Faktiske opplysninger

Reguleringsplan for Hagen Kråkåsen ble vedtatt av Nome kommunestyre 19.11.2015 i KS-sak 092/15.

Det har i ettertid vist seg at konstruksjonen av plankartet var basert på usikre data for eiendomsgrenser. Dette førte til at ny adkomstvei til feltet, som skulle opparbeides i eksisterende traktorvei, var plassert feil på reguleringskartet. I praksis ble den inntegnede veien på kartet liggende parallell med den faktiske veien i terrenget

I vår/sommer gjennomførte kommunen innmåling av eiendomsgrensene innenfor planområdet, og nevnte feil ble oppdaget. Dessverre førte oppmålingsarbeidet også til at det ikke ble oppnådd enighet mellom grunneierne om alle grenselinjene i feltet. Kommunen har hatt betydlige kontakt med partene i saken, og ser det nå slik at enkelte av grensene bør avklares gjennom jordskifteretten. Saksbehandler oppfatter det ellers slik at de involverte grunneierne har en positiv intensjon om å utvikle feltet, og at begge er innstilt på å gå videre med sine utviklingsplaner – dog med noe ulik framdrift.

Grunneier Bø har nå kjøpere til 2 av tomtene på sin eiendom, og er nå helt avhengig av en avklart fremdrift og tidshorison for ikke å miste disse kjøperne. I motsatt fall kan dette føre til at utviklingen av feltet settes på vent, og usikkerhet knyttet til om utbyggingen av feltet kan gjennomføres innen overskuelig fremtid.

Det endringsforslaget som nå foreligger til behandling berører kun adkomstveien inn til feltet og 4 tomter. Alt areal ligger på Bø sin eiendom etter gjeldende matrikullerte grenser. Når det gjelder resten av planområdet, kan det kanskje komme juseringer når grensene som det er knyttet uenighet/usikkerhet til blir avklart. Kommunen oppfatter at en deling av planområdet er en akseptabel løsning for begge grunneiere. Juridisk er det ikke noe i veien for å fremme endringer for en mindre del av et regulert område. Dette er bla.a. gjort flere ganger på Kvernodden.

Vurdering

Saksbehandler må innledningsvis beklage at Driftsutvalget får en hastesak på denne måten. Det er i utgangspunktet en kjedelig sak som har sin bakgrunn i at usikre grensedata og et eldre/svakt flyfoto førte til at en konstruksjonsfeil ikke ble oppdaget før planen ble vedtatt.

Kommunen er ikke part i de forhold og vanskeligheter som nå har oppstått i saken, men har forsøkt å bidra til å finne løsninger. Kommunen har ellers god og konstruktiv dialog både med arkitekt og de berørte grunneierne.

Det oppmålingsarbeidet som er utført i vår/sommer er ikke påklaget av noen parter i saken, men den ene part mener nå bestemt at det må være feil ved det man nå er kommet frem til. Det vises til de gamle skyldelingsforretningene. Den andre part har mer pragmatisks valgt å akseptere eiendomsgrensene for å komme videre med gjennomføring av planen. Uklarhetene gjelder oppmålingen av bl.a. tomt 1, 2 og del 3 i den opprinnelige planen fra 2015. Det kan også hefte uklarhet til tomt 9. Kommunen har anbefalt at dette tas til Jordskifteretten. Dette er viktig i seg selv å få avklart tomtegrensene, men også for at samarbeidet om utviklingen av feltet ikke heftes unødvendig med dette fremover.

Planteknisk bør omsøkt endring være helt kurant. Det dreier seg om mindre justering av formålsgrenser innenfor en vedtatt reguleringsplan, og det er ingen nye «elementer» som skal tas inn.

Da dette er en hastesak, og administrasjonen har en pågående dialog med de berørte grunneierne, så ønsker vi å be om litt «handlingsrom» før saken sendes på høring. Endringsforslaget ble mottatt seint i går ettermiddag, og er ennå ikke registrert kommunens saksarkiv. Vi ønsker derfor å gå grundigere igjennom materialet. Det bør være rom for eventuelle justeringer ved behov.

Behandlingen av saken betyr svært mye for fam. Bø som står i fare for å miste kjøpere til 2 tomter. Planlegging og åpning av et nytt boligfelt er en stor satsing for privatpersoner, og det er helt forståelig at grunneier presser på i denne saken. Driftsutvalgets neste møte er ikke før 30. januar, noe som er altfor lenge for selger/kjøpere å vente. Bygging av nye boliger og tilflytting er dessuten en prioritert sak for kommunen. Dette er vektlagt når saken nå kommer over bordetl.

Hvis Driftsutvalget aksepterer endringsforslaget, så ønsker vi å sende ut dette på høring før nyttår. Utvalget vil få endelig forslag til behandling etter at høringsperioden på 6 uker er over.

Oppsummering – konklusjon

Saken gjelder en mindre endring av reguleringsplan for Hagen/Kråkåsen i Helgen. Bakgrunnen er at det nærmest ved en inkurie i 2015 ble vedtatt en plan der hovedadkomsten inn i feltet ble forskjøvet i forhold til faktisk terreng. Bakgrunnen var uavklarte grenselinjer, Denne feilen rettes nå opp.

En tilgrensende «utfordring» er at det også er stilt spørsmål ved enkelte eiendomsgrenser i feltet. Det er uklart om de berørte grunneierne vil ta dette til Jordskifteretten, slik kommunen nå anbefaler. Endrings-kartet forholder seg til matrikulerte vedtatte grenser som ikke er påklaget.

Etter at feilen ble oppdaget tidligere i år, så har det vært et tidkrevende arbeide for å finne omforente løsninger. Dette har ikke lyktes så langt. Det er blitt nå kristisk for den ene parten ift. inngåtte avtaler om salg av tomter. Det er derfor viktig at endringsforslaget kommer ut på høring, da dette igjen vil gi grunnlaget for faktisk fradeling og gjennomføring av tomtsalg.

Ulefoss, 14.12.2017
Rådmannen