



Alver kommune
Postboks 4
5906 FREKHAUG

Saksbehandlar, innvalstelefon
Hege Brekke Hellesøe, 5557 2352

Uttale - Alver - 323/364 - Frekhaug - fasade og påbygg - dispensasjon

Vi viser til brev frå kommunen datert 18.08.2021.

Saka gjeld rammesøknad om rehabilitering, fasadeendring, påbygg på eksisterande bygg på gnr. 323 bnr. 364 på Frekhaug. Tiltak krev dispensasjon frå områdeplan for Frekhaug sentrum:

1. næringsføremål for parkering med bodar;
2. kotehøgde føresegn for etablering av heis/trappehus på takterrasse;
3. føresegn § 2.6 om plassering av minst 1 soverom i bueningar mot den stille sida:

«Det er i utgangspunktet ikkje tillete å føra opp bygg med støyvare formål i område der støynivået overstig grenseverdiene i "Retningslinjer for behandling av støy i areal-planlegging" T-1442. Unntak kan gjerast i område som har utandørs støynivå mellom 55 Lden og 65 Lden dersom følgjande krav er oppfylt:

- Bygningane må ha ein konstruksjon som sikrar maksimalt innvendig støynivå på 30 dBA
- Minst halvparten og minimum eitt av soveromma må vende mot den stille sida
- Bustadane må ha tilgang til fellesareal som er skjerma for støy»

Statsforvaltaren si vurdering

Kommunen kan berre dispensere dersom omsyna bak føresegna det dispenserast frå, omsyna i lovas formålsføresegn eller nasjonale eller regionale interesser ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane vere klart større enn ulempene jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Statsforvaltaren har merknadar til dispensasjon frå føresegn som gjeld støy.

Støy er eit folkehelseproblem. Det må vere eit mål for kommunen å skape gode bumiljø også i sentrumsområda. Vi viser til plan og bygningslova § 3-1 e der det mellom anna står at gode bumiljø og gode oppvekst- og levekår er viktige omsyn i plan- og bygningslova. Plan og bygningslova legg også vekt på å fremme befolkninga si helse og motverke sosiale helseforskjeller jf. pbl § 3-1d.

Det vert lagt opp til avbøtande tiltak i søknad om dispensasjon frå føresegn om at det skal vere minst halvparten og minimum eit soverom mot stille side. Det skal vere innglaserte balkongar som også vil glasere inn soveromsvindaug, dette er eit tiltak som vil gå under det som kallast dempa



fasade i støyretningslinjene. Dette er avbøtande tiltak som berre bør brukast om det ikkje er nokon anna moglegheit. Det er viktig å vere klar over at dempa fasade på denne måten er ein vesentleg dårlegare løysing enn stille side. Det gjer mellom anna at det vert vanskelegare å få god lufting på soverommet. Etter det vi forstår vil dei aktuelle leilegheitene ikkje ha ein stille side i det heile, slik at dei ikkje kan opne eit einaste vindauge utan at dei vert utsett for støy eller at vindauget opnar ut i ei lukka balkong. Vi ser ikkje at ei slik løysing vil fremme eit godt og helsefremjande bumiljø.

I støyretningslinjen står det om bruk av dempa fasade: *«Det kan likevel være situasjoner hvor det selv etter arbeid med plangrep ikke er mulig å oppnå stille side for alle boenheter, eksempelvis for hjørneleiligheter. Da kan det unntaksvis, og for en liten andel av boenhetene, tillates dempet fasade som erstatning for stille side. Slike avvik fra kvalitetskriteriene og grenseverdiene, skal begrunnes i planbeskrivelsen.»*

I denne saken er det snakk om at avviket frå krav om stille side gjeld, for 10 bueningar. Vi meiner dette er eit stort tal einingar i denne samanhengen.

Slik vi forstår det er bygget i hovudsak støyutsett frå ein side. Dei to etasjane med påbygg er ikkje bygget enda, og det bør slik sett vere mogleg å finne løysing der minimum halvparten/minst eit av soveromma er på stille side. Det kan ikkje vere eit premiss at påbygg må vere like bredt som eksisterande bygg, om dette går ut over bumiljø og folkehelse. Elles bør ein leggje til rette for større gjennomgåande leilegheiter. Støyretningslinjene slår fast at det er viktig at støy er eit tema i planprosess, nettopp fordi at støyforhold skal bli premissgivande for planlegging av bustadene og ikkje omvendt.

I prinsippet bør ein søke å ha flest mogleg støykjensle rom mot stille side, krav om halvparten og minimum eit soverom mot stille side, er slik vi ser det eit absolutt minimum. I planskildringa til områdeplanen står det at *«Det er lagt inn krav om nødvendige støytiltak ved ny utbygging i planområdet. Dette er generelt aktuelt, men vil vera ekstra viktig for område BB i sør og dersom det vert bustadføremål i kvartala mot fv 564 i nord.»* Slik vi ser det har også områdeplanen stadfesta at det er viktig at føresegna om støy vert følgt opp særleg i dette området.

Utifrå dei opplysningane vi har, vurderer vi at løysinga vil gje eit for dårlege bumiljø i dei aktuelle leilegheitene, vil setje omsyna bak føresegna om støy i områdeplanen og prinsippa i støyretningslinjene T-1442 vesentleg tilsides. På bakgrunn av dette meiner vi også at nasjonale interesser som gjeld støy og folkehelse vert sett vesentleg tilside.

Statsforvaltaren rår ifrå dispensasjon frå føresegn om støy i områdeplan for Frekhaug sentrum. Vi ser ikkje grunn til å fråvike områdeplanen for krav til løysing for støy. Ein må finne løysing for det enten gjennom detaljplan eller i byggesaka. Dersom det ikkje lar seg løyse, kan vi ikkje sjå at tiltaket kan realiserast.

Vi ber om å få saka til klagevurdering.

Med helsing

Svein Kornerud
fagdirektør

Hege Brekke Hellesøe
seniorrådgjevar



Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Vestland fylkeskommune Postboks 7900 5020 BERGEN