

Osterøy kommune
Avd. byggesak
Hatland
5282 Lonevåg

Arkokoconsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
Telefaks: 56 19 11 30
E-post: post@arkokoconsult.no
www.arkokoconsult.no

Deres ref:

Vår ref:
Tom Andre Sivertsen

Dato:
06.12.2016

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA UTBYGGINGSPLAN LOFTÅS DEL B4 – OMRÅDE FOR LEK FE17 OG FE20

Saksforhold

I forbindelse med utbygging av Loftås-feltet har kommunen påpekt at utbygger også har en plikt til å opparbeide lekearealer. Utbygger, ved konsulent Arkokoconsult, har formulert et skriv hvor man redegjør for status og utbyggers syn på situasjonen/sine forpliktelser etter plan.

I skrevet fremgår det at samtlige områder avsatt til lek er tilrettelagt slik planen forutsetter, bortsett fra felt Fe17 og Fe20. Disse områdene ligger innenfor utbyggingsplan for Loftås del B4 (planid: 20060600). Gjeldende er også mindre reguleringsendring for Loftås felt B1, B2 og B4 (planid: 2009004).

For Fe17 krever planen at området blir universelt utformet. For Fe20 er det ikke knyttet noen spesielle vilkår, men området ligger delvis i/på toppen av en skjæring. Området er uegnet til lek.

Det søkes herved om dispensasjon fra å opparbeide disse områdene i tråd med plan.

Regelverk

Plan- og bygningsloven § 19-1 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkår fremgår av § 19-2 andre ledd, første og andre punktum. Første punktum sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir "vesentlig tilsidesatt". Videre må fordelene ved å gi dispensasjon være "klart større" enn ulempene. Vilkårene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Når det gjelder ordlyden legges det opp til at det må foretas en konkret vurdering av den enkelte sak. Dette underbygges av uttalelser i forarbeidene hvor det presiseres at "det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene", jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008).

Grunner for å gi dispensasjon

Felt Fe17:

Det fremgår av reguleringsplanens § 6.3 at deler av «leikeplass i felt B4, Fe19 og Fe17, skal har universell utforming».

Fe17 ligger mellom gbnr. 1/40 og 1/18 og er en del av gbnr. 1/2 på Loftås i Osterøy

kommune. Vi antar at kommunen er godt kjent med tomten da det er sendt inn bilder som illustrerer situasjonen tidligere. Ytterligere dokumentasjon kan innsendes om kommunen finner dette ønskelig.

Utbygger har hele tiden vært klar på at dette området ikke skal opparbeides. Det er en sterkt skrånende tomt og opparbeiding av denne tomten med kvaliteter tilsvarende universell utforming vil kreve betydelige terrenginngrep. Dette vil igjen komme i konflikt med andre bestemmelser i gjeldende plan. Se mer om dette nedenfor.

Formålet med å kreve universell utforming av lekearealer er å sikre at så mange som mulig kan delta aktivt uavhengig av funksjonsevne. Fra veilederen til Grad av utnytting står det følgende: «Formålet med universell utforming er at samfunnet skal være slik at alle mennesker skal ha mulighet til å ta del i lokalsamfunnet og oppleve trygghet og et inkluderende miljø».

I vår sak mener vi at disse hensyn ikke blir tilsidesatt selv om Fe17 ikke blir opparbeidet med universell utforming. Som begrunnelse viser vi til at det er opparbeidet lekeplasser på Fe2 og Fe19 som er universelt utformet. Fe2 ligger kun 400 m fra Fe17. Fe19 ligger kun 200 m fra Fe17. Her har man med andre ord gode alternative lekeplasser som kan benyttes av alle. Det er heller ikke slik at Fe17 ville blitt en sentral lekeplass. Dersom denne skulle blitt opparbeidet og gjort universelt utformet, ville den likevel vært en mindre lekeplass, ikke spesielt egnet til å være et samlingspunkt innenfor feltet. De to andre lekeplassene som nevnt mener vi tilstrekkelig ivaretar hensynet til inkludering.

Som ovenfor nevnt vil opparbeiding i dette tilfellet også medføre store terrenginngrep, herunder oppføring av murer. Dette vil igjen stride med andre hensyn som planen skal ivareta, nemlig at «*Terrenginngrep i samband med opparbeiding av fellesområde skal skje mest mogeleg skånsamt*», jf. reguleringsbestemmelsene § 6.1. Fordelen med en dispensasjon er således nettopp at man unngår slike terrenginngrep.

Videre vil kravet til universell utforming, for denne lekeplassen, være svært kostbart. Dette i seg selv er ikke nødvendigvis et godt argument til støtte for en dispensasjon. Vi nevner det likevel fordi utbygger har planer om en organisert hovedlekeplass på Loftås ved ballplassen. Her er det planer om å ha klatrenett og flere lekeapparater, i tillegg til ballplassen. Dette vil således være et naturlig møtepunkt hvor både store og små kan samles og være i aktivitet. Dette er dog igjen avhengig av økonomi og dersom kravet til universell utforming for Fe17 blir opprettholdt, vil det få negative konsekvenser for budsjettet og mulighetene for en større lekeplass ved ballplassen. Her mener vi med andre ord at hensynet til beboerne og allmennheten taler for dispensasjon. Det vil være mer attraktivt og hensiktsmessig å ha et større område knyttet til lek, enn en mindre lekeplass ved Fe17.

Basert på dette finner vi at det bør gis dispensasjon. Vi kan ikke se at hensynene bak kravet til universell utforming blir vesentlig tilsidesatt og fordelene må anses å være klart større enn

ulempene.

Felt Fe20:

Til Fe20 er det ikke knyttet noen spesielle vilkår, utover at området skal tilrettelegges og ferdigstilles samtidig med utbyggingen. Dette lar seg imidlertid ikke gjøre. Bakgrunnen er at området ligger delvis i / på toppen av en skjæring. Området er uegnet til lek og dette burde vært avklart allerede i reguleringsprosessen.

Når dette ikke er gjort oppstår spørsmålet hvordan det skal løses i ettertid. Man har da to alternativer. Enten å søke om reguleringsendring eller å søke om dispensasjon fra plan.

Vår vurdering er at det er riktig å søke dispensasjon.

Vi anerkjenner at avvik fra plan reiser særlige spørsmål. Planen har blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess. Det vil da også være mest naturlig at endringer skjer gjennom omregulering, kontra dispensasjon. Dette av hensyn til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen.

I denne saken er dog problemstillingen knyttet til 2 veldig spesifikke arealer. Det er f.eks. ikke snakk om generelle bestemmelser knyttet til utnyttingsgrad, uteoppholdsareal eller lignende. Vi mener det da vil være mest naturlig å søke om dispensasjon. Dette åpner loven for og vi vil også vise til forarbeidene:

"Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Innstrammingen er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres...der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene", jfr. ot.prp. nr. 32 (2007-2008) pkt. 6.19 (mine understrekninger).

I denne saken mener vi at hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning blir ivaretatt gjennom nabovarslingen. Søknaden knytter seg til fellesarealer og her har også utbygger hatt dialog med velforeningen på Loftås vedrørende utvikling av fellesområdene og hvilke som skal anses som prioriteringsområder.

Et annet vesentlig poeng er at felt B4 stort sett er ferdig utbygd. Når dispensasjonssøknaden så relaterer seg til arealer avsatt til lek, altså ikke regulering knyttet opp mot boligtomter / bebyggelse, jf. også ovenfor, vil konsekvensene være avgrenset. En dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene på dette punkt vil på ingen måter skape negativ presedens som underbygger planen på andre områder.

Blant fordelene med å gi dispensasjon er at man får avsluttet saken og der i gjennom sikret en fortsatt hensiktsmessig utvikling innenfor planområdet. Med dette tenker vi på at rekkefølgekravet knyttet Fe20 ikke lenger vil være til hinder for ferdigattest/midlertidig brukstillatelse innenfor planområdet. Det samme gjør seg også gjeldende for Fe17.

Under begge punkt er hovedpoenget at man her, gjennom en dispensasjon, kan sikre en fortsatt fornuftig og hensiktsmessig utvikling av Loftås tomtfelt. Vi ser da på helheten og ikke kun de spesifikke arealformål.

Basert på det ovenfor nevnte finner vi at hensynene som ligger til grunn for planen når det gjelder Fe17 og Fe20 ikke blir vesentlig tilsidesatt. Vi ser ingen nevneverdige ulemper og finner således at fordelene er klart større enn ulempene.



 Med vennlig hilsen/Best Regards

HTB-bygget, Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Org. nr. 997 089 782
Tom Andre Sivertsen
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 92297292
Fax: +47 56191130
Epost: tas@arkoconsult.no

 arkokoconsult