

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
051/17	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	19.04.2017
066/17	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	31.05.2017

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marlene Sørli	16/571

1/2 - Loftås - Søknad om dispensasjon - felles leik Fe17 og Fe20

Vedlegg:

Dispensasjonssøknad
Rapport status leik og grøntareal1
1-2 ortofoto 1-1000
1-2 ortofoto 1-5000
Utbyggingsplan (detaljplan) Loftås - reguleringsføresegn
Utbyggingsplan (detaljplan) Loftås - plankart B4
Utbyggingsplan (detaljplan) Loftås - illustrasjonsplan B4
Reguleringsplan Loftås - plankart
Reguleringsplan Loftås - planskildding og føresegner

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

"Kommunen gjev ikkje dispensasjon i frå kravet om universell utforming av del av felles leik Fe17 i reguleringsføresegn § 6, punkt 6.3 i utbyggingsplan Loftås del B4 - bustad arealplan-ID: 20060600 med seinare endringar i arealplan-ID: 2009004, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-5, nr. 1, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Frist for innsending av dokumentasjon som syner at felles leik Fe17 er ferdigstilt vert sett til 30.06.2017, jf. utbyggingsplan Loftås del B4 - bustad arealplan-ID: 20060600 med seinare endringar i arealplan-ID: 2009004 reguleringsføresegn § 2, punkt 2.9 og § 6, punkt 6.2 og 6.3, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-5, nr. 1, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk §§ 8-1 og 8-4.

Kommunen gjev dispensasjon i frå kravet om plassering av felles leik Fe20, jf. plankart i utbyggingsplan Loftås del B4 - bustad arealplan-ID: 20060600 med seinare endringar i arealplan-ID: 2009004, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-5, nr. 1, jf. plan- og bygningslova § 19-2 på følgjande vilkår:

1. Det må etablerast ei alternativ plassering for felles leik Fe20 i felt B4 som skal opparbeidast og ferdigstillast som leikeareal, jf. utbyggingsplan Loftås del B4 - bustad arealplan-ID: 20060600 med seinare endringar i arealplan-ID: 2009004 reguleringsføresegn § 2, punkt 2.9 og § 6, punkt 6.2. Frist for innsending av søknad om endra plassering av felles leik Fe20 er 30.06.2017.
2. Frist for innsending av dokumentert ferdigstilt felles leik Fe20 er 30.09.2017, jf. reguleringsføresegn § 2, punkt 2.9 og § 6, punkt 6.2, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-5, nr. 1, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk §§ 8-1 og 8-4."

Plan- og kommunalteknisk utval - 051/17

PL - behandling:

Ragnar J. Tyssebotn, FRP, tok opp spørsmål om gildskap for sitt vedkomande då sonen er styremedlem i Eiendomvest AS (tiltaks-/heimelshavar) og tok ikkje del i møtet ved avgjerd om gildskap.

Siren Tyssebotn, FRP, tok opp på spørsmål om gildskap for sitt vedkomande som søster til styremedlem i Eiendomvest AS (tiltaks-/heimelshavar) - ho tok ikkje del i møtet ved avgjerd om gildskap - 5 medlemmer/varamedlemmer til stades.

Ragnar J. Tyssebotn vart samrøystes kjend ugild med heimel i fvl. § 6, 2. ledd *likeså er han ugild når andre særegne forhold foreligger som er egnet til å svekke tilliten til hans upartiskhet, bl.a. skal legges vekt på om avgjørelsen i saken kan innebære særlig fordel, tap eller ulempe for han selv eller noen som han har nær personlig tilknytning til....* .

Siren Tyssebotn vart samrøystes kjend ugild med heimel i fvl. § 6, 2. ledd .. *likeså er han ugild når andre særegne forhold foreligger som er egnet til å svekke tilliten til hans upartiskhet, bl.a. skal legges vekt på om avgjørelsen i saken kan innebære særlig fordel, tap eller ulempe for han selv eller noen som han har nær personlig tilknytning til.*

5 medlemmer/varamedlemmer til stades.

Det vart halde pause i drøftingane frå kl. 14.55 -kl. 15.00 med gruppemøte for FRP og AP

Øyvind Litland, AP, gjorde slikt framlegg. "Saka vert utsett for synfaring."

AVRØYSTING - utsetjing

Utsetjingsframlegget vart samrøystes vedteke

PL - vedtak:

"Saka vert utsett for synfaring."

Plan- og kommunalteknisk utval - 066/17

PL - behandling:

Det vart halde synfaring på saka før møtet.

Ragnar J. Tyssebotn, FRP, tok opp spørsmål om gildskap for sitt vedkomande då sonen er styremedlem i Eiendomvest AS (tiltaks-/heimelshavar) og tok ikkje del i møtet ved avgjerd om gildskap.

Siren Tyssebotn, FRP, tok opp på spørsmål om gildskap for sitt vedkomande som søster til styremedlem i Eiendomvest AS (tiltaks-/heimelshavar) - ho tok ikkje del i møtet ved avgjerd om gildskap - Kim Andre Hartveit, FRP og Sigmund Faugstad, FRP, møtte som vara.

Silje Midtbø Vevle, MDG, bad om vurdering av gildskap for sitt vedkomande då søstra bur i byggefeltet.

Atle Solberg, H, bad om vurdering av gildskap for sitt vedkomande som busett på Loftås - Åshild Rød, V møtte som vara.

Dei tok ikkje del i møtet ved avgjerd om gildskap - 6 medlemmer/varamedlemmer til stades. Nestleiar Øyvind Litland, AP, var møteleiar.

AVRØYSTING - gildskap

Ragnar J. Tyssebotn vart samrøystes kjend ugild med heimel i fvl. § 6, 2. ledd *likeså er han ugild når andre særegne forhold foreligger som er egnet til å svekke tilliten til hans upartiskhet, bl.a. skal legges vekt på om avgjørelsen i saken kan innebære særlig fordel, tap eller ulempe for han selv eller noen som han har nær personlig tilknytning til....* .

Siren Tyssebotn vart samrøystes kjend ugild med heimel i fvl. § 6, 2. ledd .. *likeså er han ugild når andre særegne forhold foreligger som er egnet til å svekke tilliten til hans upartiskhet, bl.a. skal legges vekt på om avgjørelsen i saken kan innebære særlig fordel, tap eller ulempe for han selv eller noen som han har nær personlig tilknytning til.*

Silje Midtbø Vevle vart kjend gild med 4 røyster (2AP,1SP,1V) mot 2 røyster (2FRP). Fleirtalet fann at det ikkje låg føre ugildskap etter fvl. § 6, 1. eller 2. ledd.

Atle Solberg vart kjend gild med 4 røyster (2AP,1SP,1V) mot 2 røyster (2FRP). Fleirtalet fann at det ikkje låg føre ugildskap etter fvl. § 6, 1. eller 2. ledd.

Atle Solberg, H og Silje Midtbø Vevle, MDG, kom tilbake til møtet, Åshild Rød gjekk frå møtet - 7 medlemmer/varamedlemmer til stades.

Det vart halde pause i drøftingane frå kl. 13.35 - kl. 13.40 med gruppemøte for FRP og AP . Deretter vart det halde gruppemøte for AP og SP frå kl. 13.40 - 13.45.

Atle Solberg, H, gjorde på vegner av H, AP, SP og FRP slikt framlegg: "Frist for FE17: 30.08.17. Tekst etter "på følgjande vilkår" vert stroken og erstatta med: "Det skal etablerast gongveg med universell utforming frå leikeplass FE17 i felt B4 fram til f_LEIK01 i reg.plan 12532012003 Loftås B5-B9 (større leikeplass nordaust for denne)."

AVRØYSTING

Alternativ avrøysting

AP/SP/H/FRP sitt framlegg	-	samrøystes
rådmannen sitt framlegg	-	0 røyster

PL - vedtak:

"Kommunen gjev ikkje dispensasjon i frå kravet om universell utforming av del av felles leik Fe17 i reguleringsføresegn § 6, punkt 6.3 i utbyggingsplan Loftås del B4 - bustad arealplan-ID: 20060600 med seinare endringar i arealplan-ID: 2009004, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-5, nr. 1, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Frist for innsending av dokumentasjon som syner at felles leik Fe17 er ferdigstilt vert sett til 30.08.2017, jf. utbyggingsplan Loftås del B4 - bustad arealplan-ID: 20060600 med seinare endringar i arealplan-ID: 2009004 reguleringsføresegn § 2, punkt 2.9 og § 6, punkt 6.2 og 6.3, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-5, nr. 1, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk §§ 8-1 og 8-4.

Kommunen gjev dispensasjon i frå kravet om plassering av felles leik Fe20, jf. plankart i utbyggingsplan Loftås del B4 - bustad arealplan-ID: 20060600 med seinare endringar i arealplan-ID: 2009004, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-5, nr. 1, jf. plan- og bygningslova § 19-2 på følgjande vilkår: Det skal etablerast gongveg med universell utforming frå leikeplass FE17 i felt B4 fram til større leikeplass f_LEIK01 i reg.plan 12532012003 Loftås B5-B9 (større leikeplass nordaust for denne)."

Saksopplysningar:

Tiltakshavar/heimelshavar: Eiendomvest AS, Postboks 15, 5291 Valestrandsfossen.

Ansvarlig søkjar: Arkoconsult AS, Postboks 103, 5291 Valestrandsfossen.

Dispensasjonssøknaden motteke: 15.02.2017.

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon for fritak for universell utforming av felles leik Fe17 og fritak for

opparbeiding av felles leik Fe20 på gnr. 1 bnr. 2, Loftås.

Planstatus

Felles leik Fe17 og Fe20 ligg i regulert område innafor reguleringsplan Loftås tomtefelt arealplan-ID: 2003002 og innafor utbyggingsplan (detaljplan) for Loftås, felt B4 arealplan-ID: 20060600 med siste endring i arealplanID: 2009004 der områda er definert som fellesområde leikeareal.

Reguleringsplan Loftås tomtefelt arealplan-ID: 2003002 vert heretter referert til som reguleringsplan Loftås.

Utbyggingsplan for Loftås, felt B4 arealplan-ID: 20060600 med endring i arealplanID: 2009004 er ein detaljplan og vert heretter referert til som detaljplan Loftås B4.

Dispensasjon

Det er krav om dispensasjon frå reguleringsføresegn i reguleringsplan Loftås § 2, punkt 2.2, og reguleringsføresegn i detaljplan Loftås B4 § 2, punkt 2.9 og § 6, punkt 6.2 og 6.3, jf. plan- og bygningslova § 12-4 og 12-5 nr. 1.

Grunngjeving

Grunngjevinga for dispensasjonssøknaden er mellom anna at det er opparbeid to leikeplassar som ligg 400 meter og 200 meter frå Fe17 som er universelt utforma. Vidare er søknaden grunngjeven med at opparbeiding av Fe17 som universelt utforma vil krevje store terrenginngrep. Vidare er Fe20 ueigna som leikeplass da området ligg på toppen av ein skjæring og vil krevje store terrenginngrep.

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale frå anna styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland Fylkeskommune.

Kommunen har ikkje motteke uttale i saka.

Nabovarsling

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Rådmannen har vurdert tiltaket det er søkt om og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Rådmannen finn ikkje at omsøkt tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova.

LOVGRUNLAG

Det følger av plan- og bygningslova (pbl.) §§ 12-4 og 1-6 at tiltak ikkje kan setjast i verk i strid med reguleringsplan.

Kommunen har høve til å gje dispensasjon frå føresegnar gjeve i eller i medhald av plan bygningslova med heimel i pbl. § 19-2.

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegnar det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klårt større enn ulempe, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal nasjonale og regionale rammer og mål tilleggast særleg vekt, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ein direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2(4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrifter skal det leggast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Det kan setjast vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn loven skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Søknad om dispensasjon skal vere grunngjeve, jf. pbl. § 19-1.

VURDERING

Det er rådmannen sin vurdering at tiltaket ikkje er i samsvar med reguleringsplan Loftås og detaljplan Loftås B4.

Rådmannen legg til grunn at det i reguleringsplan Loftås reguleringsføresegn § 2, punkt 2.11 er fastsett at det i alle byggjefelta for bustader skal setjast av minimum 25 m² pr bustad til felles sandkasse-/småbarnsleikeplassar med maksimum gangavstand frå bustad til næraste småbarnsleikeplass på om lag 50 meter.

Rådmannen legg vidare til grunn at felles leikeplassar vist i planen skal tilretteleggast og ferdigstillast samtidig med dei respektive bygningane jf. reguleringsføresegn detaljplan Loftås B4 § 2, punkt 2.9 og § 6, punkt 6.2.

Rådmannen legg til grunn at føremålet med rekkjefølgekrav for leikeplassar i nye bustadfelt er å sikre barn og unge sine interesser jf. Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og planlegging (FOR 1995-09-20-4146).

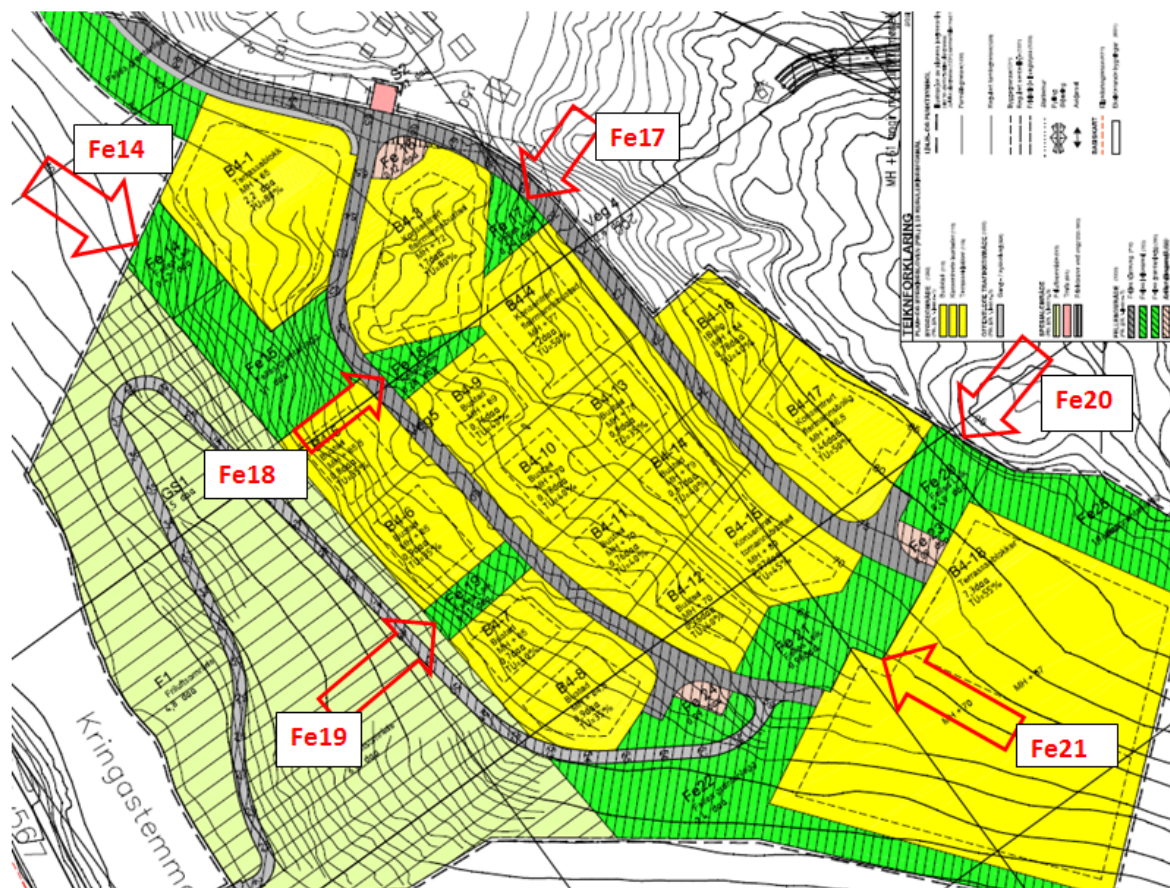
I felt B4 på Loftås er det regulert inn 6 ulike felles leikeareal: Fe14, Fe17, Fe18, Fe19, Fe20 og Fe21, jf. detaljplan Loftås B4.

Vidare er det krav om at delar av felles leik Fe 17 og Fe19 skal ha universell utforming jf.

reguleringsføresegn detaljplan Loftås B4 § 6, punkt 6.3.

Rådmannen vurderer at det innanfor felt B4 Loftås dermed er krav om opparbeiding og ferdigstilling av 6 leikeplassar, jf. gjeldande plankart, jf. reguleringsføresegn i detaljplan Loftås B4 § 2, punkt 2.9 og § 6, punkt 6.2, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-5, nr. 1.

Utsnitt frå gjeldande plankart detaljplan Loftås B4:



I rapport av 27.04.2016 har tiltakshavar mellom anna synt status for felles leikeareal og felles grøntanlegg innanfor regulert område i detaljplan Loftås B4.

Rådmannen vurderer at rapporten syner at det kun er Fe21 som er delvis opparbeidd som leikeareal, jf. reguleringsføresegn i detaljplan Loftås B4 § 2, punkt 2.9 og § 6, punkt 6.2, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-5, nr. 1, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk §§ 8-1 og 8-4.

Rådmannen vurderer at av seks regulerte leikeareal er det berre ein leikeplass som er delvis opparbeid som leikeareal i felt B4.

I plan- og bygningslova § 1-1, femte ledd er det skrive:

"Prinsippet om universell utforming skal ivarets i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det same gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene".

I " Ot.prp.nr.32 (2007-2008)" side 172 er det skrive om § 1.1, femte ledd:

"Femte ledd gjelder lovfestingen av strategien universell utforming for å bidra til å gjøre samfunnet tilgjengelig for alle, og for å bidra til å unngå diskriminering. Universell utforming skal ligge til grunn for planlegging, og kravene til det enkelte byggetiltak framheves som et nytt element. Universell utforming dreier seg om utforming og tilrettelegging av fysiske forhold for å fremme like muligheter til samfunnsdeltakelse, og ned bygge funksjonshemmende barrierer. Prinsippet om universell utforming får sitt konkrete innhold i bygningsdelen av plan- og bygningsloven. For øvrige uteområder hvor lovens regler kommer til anvendelse, må det samme målet sikres ved utarbeiding av planer."

Rådmannen legg til grunn at prinsippet om universell utforming skal bidra til at våre fysiske omgjevnader er inkluderande og tilgjengeleg for alle. Rådmannen legg vidare til grunn at ved ein dispensasjon frå prinsippet om universell utforming må omsynet det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. Vidare må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene.

Det er i søknaden vist til at felles leik Fe2 og Fe19 er universelt utforma og såleis kan ertsatte Fe17 som eit universelt utforma leikeareal. Fe2 ligg nær ein halv kilometer unna bustadane ved Fe17. For dei minste barna er nærleikeplassar viktig og eit krav om maksimum avstand på 50 meter frå bustad jf. reguleringsføresegn i reguleringsplan Loftås § 2, punkt 2.11. Kommunen har ikkje motteke søknad om dispensasjon frå reguleringsføresegn § 2, punkt 2.11 i reguleringsplan for Loftås. Fe19 er ein av dei mindre leikeplassane i feltet og er ikkje eigna til å vere ein samlingsleikeplass. Fe19 er vidare ikkje opparbeid og klargjort for leik, men er mellom anna nytta til parkeringsareal for båt, jf. motteken rapport av 27.04.2016. Rådmannen kan difor ikkje sjå at felles leik Fe19 er ein eigna erstatning for felles leik Fe17.

Vidare vert det i søknaden synt til at opparbeiding av felles leik Fe17 som universelt utforma vil krevje store terrenginngrep og at dette vil vere i strid med reguleringsføresegn i detaljplan Loftås B4 § 6 punkt 6.4 om skånsam terrenginngrep.

Rådmannen vurderer at det er mogleg å opparbeide delar av felles leik Fe17 som universelt utforma med skånsam terrenginngrep, ved mellom anna å opparbeida Fe17 i ulike nivå.

Rådmannen legg til grunn at omsynet bak universell utforming og barn og unge sine interesser skal ivaretakast, jf. plan- og bygningslova § 1.1 femte ledd. Rådmannen vurderer difor at det ikkje bør gjevast dispensasjon frå føresegn som skal ivareta alle barn og unge.

Når det gjeld søknad om dispensasjon for opparbeiding av felles leik Fe20 vert det synt til at Fe20 ligg på toppen av ei skjæring og at området er ueigna til leik.

Rådmannen legg til grunn at ingen av byggjefelta skal ha meir enn 150 meter avstand til eit leike- eller felles grøntareal, og at det i tillegg til områda regulerte til felles leik skal det i alle bustadfelta setjast av areal til felles sandkasse-/småbarnsleikeplass der maksimum gangavstand frå bustad til næraste småbarnsleikeplass skal vere om lag 50 meter, jf. planskildringa punkt 2.2 i reguleringsplan Loftås.

Rådmannen legg til grunn at barn og unge sine interesser skal vere retningsgjevande for utforming av utbyggingsplan i dei respektive felta, jf. reguleringsføresegn for reguleringsplan Loftås § 2, punkt 2.3. Rådmannen kan difor ikkje forstå kvifor utbyggar av feltet har sett av felles leik Fe20 i detaljplan

Loftås B4, dersom området er ueigna til leik.

Vidare vurderer rådmannen at det er viktig at kravet til leikeareal ikkje kan reduserast ved å plassere leikeareala på ueigna stader. Dersom det ved utbygginga vert klårt at eit av dei regulerte leikeareala ikkje kan verte opparbeid på grunn av at arealet er ueigna til leikeareal, må det difor etablerast ei alternativ plassering for leikearealet, for å tilfredsstille krava i reguleringsplan Loftås reguleringsføresegn § 2, punkt 2.11.

Vurderingstemaet for rådmannen har vore om ein dispensasjon i saka vesentleg vil setje til side omsynet bak føresegna det vert dispensert i frå.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at omsynet bak universell utforming og barn og unge sine interesser.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå kravet om universell utforming av delar av leikeplass Fe17 ikkje er oppfylt. Rådmannen vurderer at sidan felles leik Fe17 ikkje er ferdigstilt, må det setjast frist for ferdigstilling.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå kravet til plassering av felles leik Fe20 er oppfylt. Rådmannen vurderer at det må setjast frist for søknad om endra plassering av felles leik Fe20, og frist for ferdigstilling.

Konklusjon

Rådmannen rår til at kommunen ikkje gjev dispensasjon i frå kravet om universell utforming av del av leikeplass Fe17 i reguleringsføresegn § 6, punkt 6.3 i detaljplan Loftås B4, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-5, nr. 1, jf. plan- og bygningslova § 19-2. Frist for innsending av dokumentasjon som syner at felles leikeplass Fe17 er ferdigstilt vert sett til 30.06.2017, jf. detaljplan Loftås B4 reguleringsføresegn § 2, punkt 2.9 og § 6, punkt 6.2 og 6.3, jf. reguleringsplan Loftås reguleringsføresegn § 7, punkt 7.2, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-5, nr. 1, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk §§ 8-1 og 8-4.

Rådmannen rår til at kommunen gjev dispensasjon i frå kravet om plassering av leikeplass Fe20, jf. plankart i detaljplan Loftås B4, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-5, nr. 1, på vilkår av at det vert etablert ei alternativ plassering for felles leik Fe20 i felt B4 som skal opparbeidast og ferdigstillast som leikeareal, jf. reguleringsføresegn i detaljplan Loftås B4 § 2, punkt 2.9 og § 6, punkt 6.2, jf. reguleringsføresegn i reguleringsplan Loftås § 7, punkt 7.2. Frist for innsending av søknad om endra plassering av leikeplass Fe20 er 30.06.2017. Frist for innsending av dokumentert ferdigstilt felles leik Fe20 er 30.09.2017, jf. reguleringsføresegn § 2, punkt 2.9 og § 6, punkt 6.2 i detaljplan Loftås B4, jf. reguleringsføresegn § 7, punkt 7.2 i reguleringsplan Loftås, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-5, nr. 1, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk §§ 8-1 og 8-4.