

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
037/23	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	26.04.2023

Saksbehandlar	ArkivsakID
Therese Lyngbo Iversen	23/100

## Byggesak GBNR 14/293 Hatland - Søknad om dispensasjon frå byggegrense mot veg for oppføring av bustadblokk

### Vedlegg:

3\_KORR\_Nabovarsel\_Søknad om dispensasjon.pdf  
14/293 - Hatland - Supplering av søknad  
8\_KART\_Situasjonsplan\_2206 U30.pdf  
9\_TEGN\_TegningNyPlan\_2206 Skisse 2 3D fig. 4.pdf  
10\_TEGN\_TegningNyPlan\_2206 Skisse 2 3D fig. 1.pdf  
11\_TEGN\_TegningNyPlan\_2206 Skisse 2 3D fig. 3.pdf  
12\_TEGN\_TegningNyPlan\_2206 Skisse 2 3D fig. 2.pdf  
4\_KORR\_Nabovarsel\_Nabovarsel-20230107-1656.pdf  
5\_KORR\_Nabovarsel\_Søkers svar etil Michael G Waring 14-292- Notatstil.pdf  
7\_KORR\_Nabomerknader\_Merknad Michael G. Waring 14-292 - Notatstil.pdf  
13\_KORR\_Folgebrev\_Vedlegg til søknad om dispensasjon.pdf  
14-293 Plan 1-1000  
14-293 Ortofoto 1-1000  
14/293 - Svar - Dispensasjonssøknad til uttale - Søknad om dispensasjon frå byggegrense mot veg for oppføring av bustadblokk  
14/293 - Hatland - Uttale - Dispensasjon - oppføring av bustadblokk - dispensasjon  
14/293 - Hatland - Uttale til søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense - bustad

### RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen gjev ikkje dispensasjon frå områderegulering Lonevåg føresegn 1.61, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7 nr. 2 til oppføring av bustadblokk på gnr. 14 bnr. 293 i strid med regulert byggjegrnse, jf. plan- og bygningslova § 19-2."

### Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert vesentleg tilsidesett.

Etter ei samla vurdering er ulempene med å gje dispensasjon større enn fordelene.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

### Plan- og kommunalteknisk utval - 037/23

### PL - behandling:

### **AVRØYSTING:**

Rådmannen sitt framlegg vert vedteke med 4 røyster mot 1 røyst (FRP)

### **PL - vedtak:**

"Kommunen gjev ikkje dispensasjon frå områderegulering Lonevåg føresegn 1.61, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7 nr. 2 til oppføring av bustadblokk på gnr. 14 bnr. 293 i strid med regulert byggjegrænse, jf. plan- og bygningslova § 19-2."

### **Grunngjeving:**

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert vesentleg tilsidesett.

Etter ei samla vurdering er ulempene med å gje dispensasjon større enn fordelene.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

### **Saksopplysningar:**

#### **Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til statlege og regionale styresmakter til klagevurdering.

#### **Saksopplysningar**

Eigedom: 14/293

Tiltakshavar: Vestafjell AS

Ansvarleg søkjar: Bo Arkitekter AS

Heimelshavar: Baldiz AS

Dispensasjonssøknad mottteken: 25.01.2023

#### **Saka gjeld**

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå regulert byggjegrænse mot offentleg fylkesveg for oppføring av bustadblokk på gnr. 14 bnr. 293.

Tiltakshavar er opplyst til å vere Vestafjell AS. Ved innsending av søknaden var Vestafjell AS heimelshavar på gnr. 14 bnr. 293. Ny heimelshavar er Baldiz AS.

#### **Nabovarsel**

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

Det ligg føre slik merknad frå eigar av gbnr. 14/202 ved e-post av 08.01.2023:

Ved en gjennomgang av dokumentene, så ser jeg at "Tegning eksisterende snitt (Søknad om dispensasjon) og "Annet (Søknad om dispensasjon)" inneholder den samme informasjon.

Kan du sjekke for mulig avvik, og (eventuelt) retter på opplastingen?

Søkjar har kommentert nabomerknad ved e-post datert 09.01.2023:

Hei

Takk for din mail.

Det mangler ikke et dokument og jeg beklager opplasting av samme dokument 2 ganger.

Nabovarsel gjelder kun søknad om dispensasjon fra byggelinje mot vei.

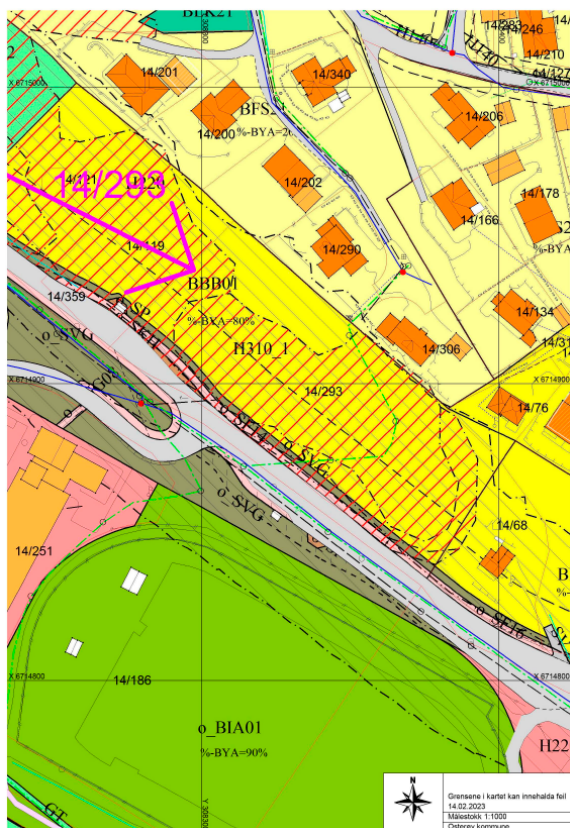
Det vil bli sendt komplett nabovarsel ifb med søknad om rammetillatelse.

### Planstatus

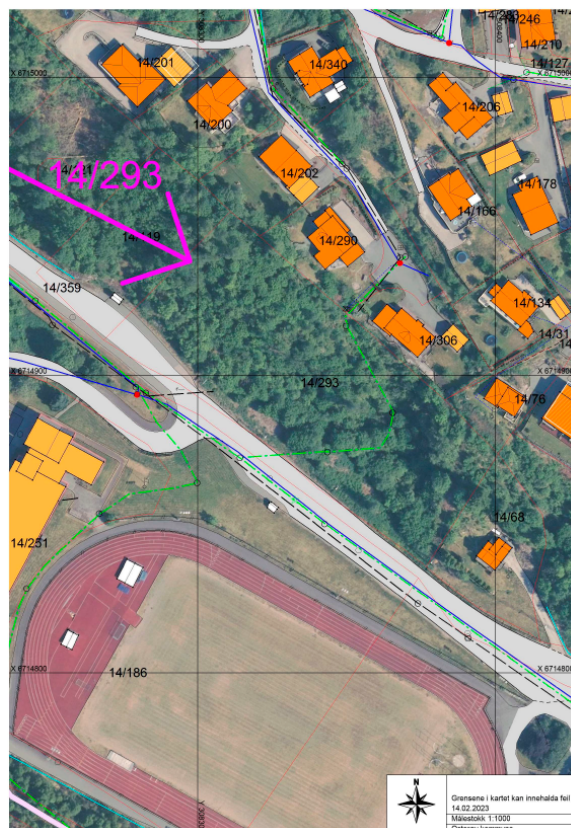
Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i Områderegulering Lonevåg er definert som BBB01 - bustadblokker.

### Kart/Foto

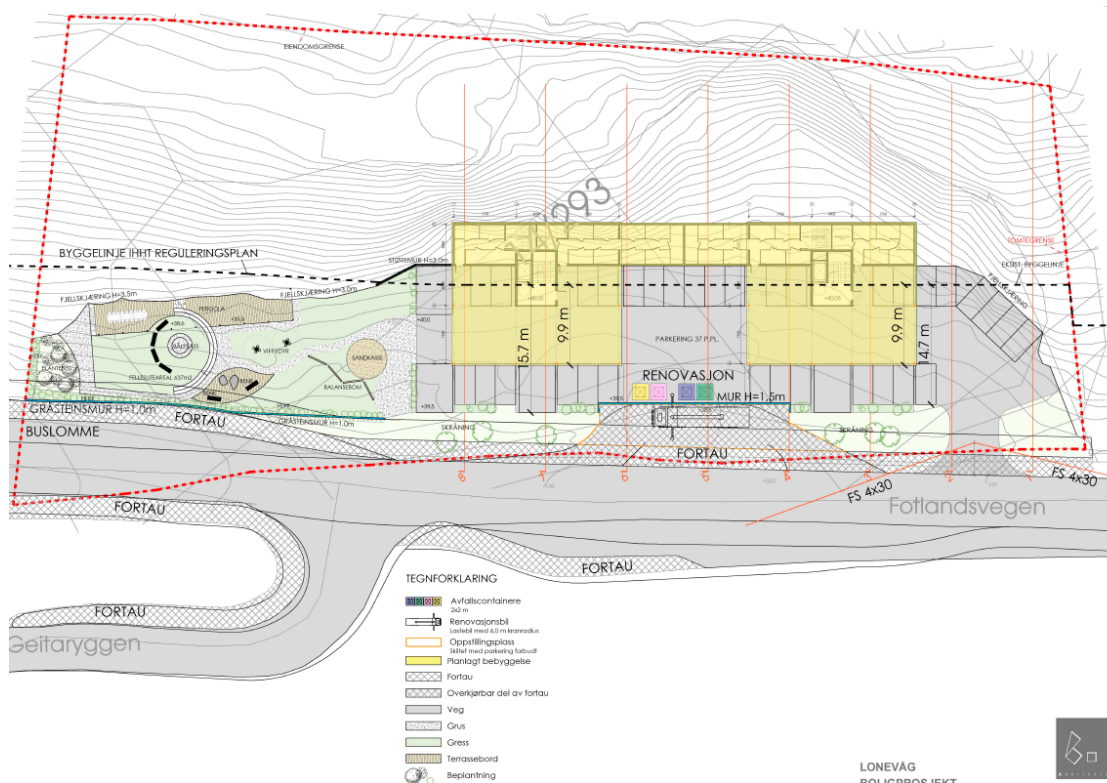
Plan:



Ortofoto:



Utsnitt frå motteken situasjonsplan:



## Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå regulert byggjegrænse mot offentleg veg i områderegulering Lonevåg planId 2015001 føresegn 1.61.

Ansvarleg søkjar skriv i dispensasjonssøknaden mellom anna at:

*"Ved nærmere planlegging er det avdekket at plassering av byggegrense er uheldig med hensyn til utnyttelse av eiendommen til det formål som reguleringsplanen åpner opp for. Eiendommen er veldig bratt, kun fremre del nærmest vei er å anse bebyggbar.*

*Vedlagt forslag viser parkering og uteoppholdsarealer som ligger ca 15m fremfor regulert byggegrensen. Her må det etableres terrengmur inntil 1,5m høyde for å ivareta terrengforskjell mellom område langs vei og parkering mm. Fremste del av byggets fasade er tilbaketrasket og ligger ca 10m fremfor byggegrensen eller over 15m fra veimidte.*

*I forslaget vises en renovasjonsløsning hvor renovasjonsbil må passerer et regulert fremtidig fortau. Renovasjonsløsning er drøftet med BIR som stiller seg positiv til løsning, men BIR vil gi en endelig uttalelse i forbindelse med innsendelse av RTP. Oppstillingsplass for renovasjonsbil vil ikke hindre sikt fra planlagt utkjørselen og vil ikke være til hinder for gående langs fortau eller for biltrafikki om med at renovasjonsavhenting antakelses vis kun vil forkommer 2 ganger i uken. Utsiktet bruk som eksempelvis inn- og utkjørsel via lommen mellom boligparkering og Fotlandsvegen vil ikke kunne forekomme grunnet stor høydeforskjell på 1-1,5m.*

*Fordele ved å gi dispensasjon:*

*Det er vår oppfattelse at fordelene ved å gi dispensasjon er større enn ulempene. Hensynene bak byggegrensen er ivaretatt i det vedlagte forslag. Det er god plass til fremtidig fortau. Nærmeste tiltak mot vei er terrengmurer vil ligge 10m fra veimidte. Det er derfor vanskelig å se at det skal være noen ulemper ved å gi dispensasjon så lenge det planlegges med overensstemmelse med planens intensjoner.*

*Det er vår oppfattelse at mulig å foreta en fremtidig utvidelse av vei og fortau og at det er gode muligheter for snørydding og annet vedlikehold av Fotlandsvegen. Utkjørsel mot Fotlandsvegen er oversiktlig. Frisiktsoner, her angitt med 4x30m, som oppfattes som aktuell for denne vei med denne hastighetsgrense og belastning (eventuelt krav om større frisiktsoner enn angitt på situasjonsplan virker enkelt å etablerer).*

*Summering:*

*Det gjøres gjeldende at hensynene bak byggegrensen ikke blir vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon.*

*Det gjøres derfor gjeldene at fordelene ved å gi dispensasjon for dispensasjonssøknaden er klart større enn ulempene.*

*På bakgrunn av ovenstående anmodes det om at søknad om dispensasjon innvilges."*

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

## **Uttale**

Søknaden er sendt på høyring til Statsforvaltaren i Vestland, Vestland fylkeskommune og Statens vegvesen.

Statens vegvesen har i brev av 28.02.2023 mellom anna skrive at:

*"(...) Statens vegvesen vurderer at planlagd bustadblokk gnr 1 4 bnr 293 på Hatland i Osterøy kommune med tilhøyrande uteareal ligg for nær Fv 5430, til å kunne ivareta trafikktryggleiken på ein tilfredsstillande måte. Vi ser at tilkomsten til området er for spinkelt utforma, spesielt med tanke på frisikt. Handtering av renovasjon slik planen viser utfordrar trafikktryggleiken til mjuke trafikantar. Med bakgrunn i omsynet til trafikktryggleiken oppfordrar vi kommunen til ikkje å gje dispensasjon i denne saka."*

Vestland fylkeskommune skriv i brev av 14.03.2023 mellom anna at:

*"(...) Vestland fylkeskommune rår sterkt i frå dispensasjon frå regulert byggegrense som omsøkt. Løysingane for renovasjon, avkøyrsløse og uteoppfallsareal er ikkje tilfredsstillande med omsyn til trafikktryggleik. (...)"*

Statsforvaltaren skriv i brev av 14.03.2023 mellom anna at:

*"(...) Statsforvaltaren vil difor sterkt tilrå at kommunen i dispensasjonsvurderinga mellom anna grundig vurderer konsekvensar av dispensasjonen for barn og unge. Kommunen må vere trygg på at leikeareal og areal som skal nyttast av barn og unge er sikra mot forureining, støy, trafikkfare og annan helsefare, jamfør krav til fysisk utforming i Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegginga. (...)"*

Kommunen syner elles til mottekne uttaler.

## **VURDERING**

### **Dispensasjon**

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 føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer.

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

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova 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 dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Føremålet med lova er mellom anna å sikre at tiltak vert utført i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.

Omsynet bak regelen det er søkt dispensasjon i frå er mellom anna å ivareta trafikktryggleiken på området.

Fordelar med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at tiltakshavar får utnytte eigedomen på ein annan måte enn det er lagt opp til i områdeplanen ved å plassere bustadbygget og bygge leilegheiter nærare fylkesvegen enn den regulerte byggegrensa fastset.

Ulemper med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at det vert bygd bustader i eit område som er skredfarleg og trafikkfarleg og kor krava til friskt til veg ikkje er oppfylt.

Rådmannen legg til grunn at i områdereguleringsplanen for Lonevåg er det ei generell byggjegrænse mot fylkesveg på 20 meter, jf. føresegn 1.61, 2. punktum. Innanfor føremål BBB01 er byggjegrænsen for nye bygg over bakkenivå 25 meter frå senterlinje til veg o\_SKV04, jf. føresegn 1.61, siste punktum.

I dispensasjonssøknaden er det søkt om plassering av bustadbygningen 15 meter frå vegmidte, og parkering og uteopphaldsareal 10 meter frå vegmidte.

Rådmannen legg til grunn at bustadbygningen dermed er søkt plassert 10 meter frå regulert byggjegrænse. Rådmannen vurderer at dette er eit vesentleg brot med omsynet bak regelen og føremålet med lova.

Reguleringsplanen vart vedtatt i 2021. Rådmannen vurderer at det skal mykje til for å dispensere frå ein så ny plan, og spesielt når avviket er så stort. Det at det er sett ei konkret byggjegrænse på arealet

må vektleggjast tungt i vurderinga. Dette trekkjer i retning av at det ikkje kan gjevast dispensasjon frå byggjegrensa.

Statens vegvesen syner i sin uttale til at det er viktig å ha tilstrekkeleg med frisikt ved ut- og innkøyring til området med tanke på tilfredsstillande trafikktryggleik. Kravet til frisikt på staden er 4 x 45 meter, då det er ei fartsgrense på 50 km/t. Motteken situasjonsplan syner ei frisikt på 4 x 30 meter. Rådmannen legg til grunn at tiltaket ikkje oppfyller kravet til frisikt.

Statens vegvesen konkluderer i sin uttale med at dei "vurderer at planlagd bustadblokk gnr. 14 bnr. 293 (...) med tilhøyrande uteareal ligg for nær FV 5430, til å kunne ivareta trafikktryggleiken på ein tilfredsstillande måte. Vi ser at tilkomsten til området er for spinkelt utforma, spesielt med tanke på frisikt. Handtering av renovasjonen slik planen viser utfordrar trafikktryggleiken til mjuke trafikantar".

Vestland fylkeskommune syner i sin uttale til at renovasjonsløysninga som er skissert syner ei løysing der køyretøy må krysse fortauet to gonger langs fylkesvegen, og at køyretøy som skal ut av snusløyfa vil kome skrått ut på fylkesvegen utan tilfredsstillande sikt mot køyreveg eller fortau. Fylkeskommunen uttaler vidare at dei er svært kritisk til løysninga av omsyn til trafikktryggleik.

Fylkeskommunen skriv at teikningane syner ei utforming som er i strid med krava i gjeldande vegnormalar, og syner til at det til dømes er krav om kryssutforming dersom trafikken er større enn 50 ÅDT eller det er planlagt fleire enn 10 bueiningar.

Kommunen har ikkje motteke informasjon om kor mange bueiningar som er planlagt.

Rådmannen vurderer at dei skisserte løysningane av trafikken ikkje vil vere tilfredsstillande.

Tiltaket ligg i gul omsynssone H220 for støy. Statsforvaltaren skriv i sin uttale at dei rår i frå å etablere støyfølsame tiltak i støyutsett område.

Kommunen har ikkje motteke dokumentasjon som syner at krava til sikring mot støy er oppfylt.

Rådmannen vurderer at det er uheldig å gje dispensasjon frå byggjegrense for oppføring av leilegheiter på eit støyutsett område.

Motteken situasjonsplan syner at leikearealet ligg om lag 10 meter frå vegmidte. Fylkeskommunen skriv i sin uttale at dei er kritisk til å etablere leikeareal tett på ein trafikkert fylkesveg, då born og unge sin aktivitet og leik kan kome i konflikt med trafikken. Fylkeskommunen uttaler at dette kan skape farlege situasjonar.

Statsforvalteren syner i sin uttale til at leikeplass blir etablert svært nær veg i gul støysone. Dei syner i uttalen til at det er eit viktig nasjonalt mål å sikre eit oppvekstmiljø som gjer barn og unge tryggleik mot fysiske og psykiske skadeverknader.

Etter TEK17 § 8-3 andre ledd bokstav b skal uteopphaldsarealet plasserast og utformast slik at det vert oppnådd god kvalitet med omsyn til støy- og anna miljøbelastning.

I *Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging* kap 5 a om krav til fysisk utforming står det at "Arealer og anlegg som skal brukast av barn og unge skal vere sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og anna helsefare".

Rådmannen legg til grunn at dette er ei viktig nasjonal interesse som må vektleggjast tungt i vurderinga.

Kommunen har ikkje motteke dokumentasjon som syner at krava til sikring mot støy er oppfylt.

Rådmannen vurderer at plassering av leikeplass og uteopphaldsareal er uheldig på grunn av støy og

trafikktryggleiken på området. Dette tilseier at det ikkje kan gjevast dispensasjon frå byggjegrensa.

Statsforvalteren syner i sin uttale til at tiltaket ligg i omsynssone for skredfare.

Rådmannen legg til grunn at der det kan vere tvil om det føreligg fare for skred, skal det gjennomførast skredtekniske analysar og utrekningar av person(ar) med dokumentert kompetanse innan dei aktuelle fagområda. For å dokumentere at tryggleiksnivået i forskrifta er oppfylt gjev skredkart verdifull informasjon. Informasjonen frå slike kart kan vurderast opp mot tryggleikskravet for aktuelle bygningar. Dersom kartlegginga syner at sannsynet for ei hending er større enn det som er fastsett i forskrifta, må kommunen gje avslag på byggesøknaden eller be om ytterlegare dokumentasjon på at tryggleiken likevel er ivareteke.

Byggverk der konsekvensen av skred vil vere svært stor, skal ikkje plasserast i skredfarleg område, jf. § 7-3 første ledd. For andre byggverk i skredfareområde skal det fastsetjast tryggleiksklasse etter § 7-3 andre ledd. Det er tre tryggleiksklassar, S1, S2 og S3 der krava til tryggleik er strengast for S3. Krava skal vareta tryggleiken både for menneskeliv og for materielle verdier. I vurderinga av kva for tryggleiksklasse byggverket kjem i, skal det takast omsyn til konsekvensar for liv og helse, og økonomiske verdier.

I områderegulering for Lonevåg ligg leilegheitsbygget i omsynssone H310\_1, med største nominelle årlege sannsyn for skred 1/100. Dette er i TEK17 definert som tryggleiksklasse 1. Etter TEK17 omfattar tryggleiksklasse 1 berre bygningar der det normalt ikkje oppheldt seg personar og det er små økonomiske eller andre samfunnsmessige konsekvensar. Rådmannen vurderer at leilegheitsbygget ikkje fell inn under desse preaksaperte ytelsane.

Leikeplass og uteopphaldsareal ligg delvis i omsynssone H310\_1, og delvis i omsynsson H310\_2 med største nominelle årlege sannsyn for skred 1/1000, som i TEK17 er definert som tryggleiksklasse 2. Som nemnt tidlegare er det eit nasjonalpolitisk omsyn at arealer som brukast av barn skal vere sikret mot "annen helsefare", sjå *Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging* kap 5 a.

Kommunen har ikkje motteke dokumentasjon som syner vurdering av skredfaren i området og planlagt sikring mot naturfare, jf. føresegn 1.33.

Rådmannen legg til grunn at det ved dispensasjonsvurderinga skal leggjast særleg vekt på dispensasjonens konsekvensar for mellom anna tryggleik og vurderer at det er uheldig å gje dispensasjon frå byggjegrense mot veg utan at krava til eventuell trong om sikring av området er avklart. Dersom det er tvil om eigedomen har tilstrekkeleg tryggleik mot fare eller vesentleg ulempe som følgje av natur- eller miljøforhold kan kommunen nedleggje forbod mot oppføring av byggverk, eller stille særlege krav til byggegrunn, bygg og uteareal, jf. plan- og bygningslova § 28-1, 1. og 2. ledd.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at det er motteken negativt uttale frå statsforvaltaren, statens vegvesen og fylkeskommunen, at tiltaket er i strid med gjeldande trafikknormer, og at bygningen og uteopphaldsarealet skal plasserast i omsynssone for skred og støy. Det er krav om ytterlegare fagkunnige undersøkingar og vurderingar, og informasjon om eventuell trong for sikringstiltak.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggjegrense mot offentleg veg i områdereguleringsplan Lonevåg punkt 1.61 ikkje er oppfylt.

## **Vurdering etter naturmangfaldlova**



Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldlova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldlova.

### **Konklusjon**

Rådmannen rår til at det ikkje vert gjeve dispensasjon frå regulert byggjegrense mot offentleg veg i områderegeringsplan for Lonevåg punkt 1.61 for oppføring av bustadblokk på gnr. 14 bnr. 293.