

OSTERØY KOMMUNE
Postboks 1
5293 LONEVÅG

Dato	14.03.2023
Vår referanse	2023/1313-4
Dykkar referanse	23/100 - 23/3597
Sakshandsamar	Malene Utkilen
E-post	Malene.Utkilen@vlfk.no
Telefon	94172524

Uttale til søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense - bustad - gnr. 14 bnr. 293 - Lonevåg - Osterøy kommune

Vi viser til brev av 09.01.2023 med førespurnad om uttale til søknad om dispensasjon.

Om saka

Søknaden gjeld dispensasjon frå regulert byggegrense mot fylkesveg 5430 Fotlandsvegen for oppføring av bustadblokk.

Vestland fylkeskommune har rett til å uttale seg i dispensasjonssaker som vedkjem vårt saksområde, jf. pbl § 19-1. Vi har òg klagerett i desse sakene.

Planstatus

Eigedomen er omfatta av områdereguleringsplan for Lonevåg med planID 2015001, vedteken i 2021.

Byggegrense mot fylkesveg i områdeplanen er generelt 20 meter, men innanfor BBB01 er byggegrense for nye bygg over bakkenivå 25 meter frå senterline, jf. § 1.61 i føresegnene.

Eigedomen ligg innanfor omsynssonene «Støysone – Gul sone (H220)» og «Faresone – Ras og skredfare (H310)».

Før arbeid på offentlig veg kan setjast i gang skal det vere inngått ein gjennomføringsavtale med vegeigar, jf. § 1.38. Dette gjeld både avkøyrsla og fortau. For avkøyrsla er det krav om gjennomføringsavtale før igangsetjingsløyve på eigedomen. Fortau regulert i områdeplanen skal vere opparbeidd før mellombels bruksløyve, jf. § 1.49.

Uttale

Byggegrensene skal ta vare på trafikktryggleik, vedlikehald og drift av vegnettet, arealbehov ved ei eventuell utviding av vegen, og miljøet på eigedomane langs vegen. Fartsgrensa på staden er 50 km/t og årsdøgntrafikk (ÅDT) er 2900.

Byggegrensene i områdeplanen er 25 meter for nye bygg over bakkenivå, og 20 meter for alle andre tiltak. Dette inkluderer areal til renovasjon, parkering og interne køyrevegar, leikeareal, mur, støyskjerming og så vidare. Slik vi forstår søknaden, vil mur, opphaldsareal og parkeringsareal ligge 10 meter frå vegmidte, medan bustadbygninga vil ligge om lag 15 meter frå fylkesvegen. Renovasjon er teikna inn heilt inntil fortauet med snusløyfe.

Renovasjonsløyvinga som er skissert viser ei løysing der køyretøy må krysse fortauet to gonger langs fylkesvegen. Køyretøy som skal ut av snusløyfa vil kome skrått ut på fylkesvegen utan tilfredsstillande sikt mot køyreveg eller fortau. Fylkeskommunen er svært kritisk til løysinga av omsyn til trafikktryggleik. Vi meiner at renovasjon må løysast med tilkomst frå den regulerte avkøyrsla.

Teikningane viser ei utforming som er i strid med krava i gjeldande vegnormalar. Det er ingen informasjon om tal på bueningar det skal søkast om. Trafikkmengde i avkøyrsla vil vere avgjerande for krava til utforming. Det er til dømes krav om kryssutforming dersom trafikken er større enn 50 ÅDT, eller det er planlagt fleire enn 10 bueningar. Det er difor uvisse knytt til arealbehovet for avkøyrsla, noko som kan få verknadar for den interne tilkomstvegen og parkeringsareal.

Fylkeskommunen er generelt kritisk til å etablere leikeareal tett på trafikkert fylkesveg. Spesielt born og unge sin aktivitet og leik i utearealet kan komme i konflikt med trafikken på Fotlandsvegen. Dette kan føre til farlege situasjonar. Føresegn 1.7 stiller også krav om at «Støynivå skal ikkje overstige 55 dBA på leikeareal.» Det er ikkje lagt ved støyanalyse som gjer grunnlag for å vurdere om føreslege areal til uteopphald er i tråd med kravet. Eventuelle behov for avbøtande tiltak må vere dokumentert ved støyanalyse. Vi har ikkje mottatt slik dokumentasjon.

Det er også krav om stabilitetsvurdering av terrenget på eigedomen før igangsetjingsløyve til tiltak innanfor planområdet. Vi kan ikkje sjå at dette er vedlagt søknaden vi har fått på høyring.

Vestland fylkeskommunen meiner det er utfordrande å vurdere dei samla verknadene av dispensasjonssøknaden før heile tiltaket er detaljert. I høyringsprosessen til områdeplanen for Lonevåg rådde vi til krav om detaljregulering av eigedomen i føresegnene. Kommunen ønskte ikkje å stille slikt krav. Vi vil igjen peike på at det er utfordrande å sjå heilskapen i prosjektet når vi berre får ta stilling til delprosessar i byggesaka. Dette utfordrar vår moglegheit for tilstrekkeleg medverknad. Vi ber difor kommunen vurdere på nytt om det er føremålstenleg å stille krav om detaljregulering av prosjektet.

Krav om gjennomføringsavtale

Når dispensasjonssaka er avgjort kan søkar ta kontakt med Vestland fylkeskommune for å inngå gjennomføringsavtale for tiltaka på og langs fylkesvegen. Det gjeld avkøyrsla og fortau. Søkar bør lage byggeplanar for alle tiltaka før dei tek kontakt med fylkeskommunen, og før dei søker om igangsetjingsløyve hos kommunen.

Konklusjon

Vestland fylkeskommune rår sterkt i frå dispensasjon frå regulert byggegrense som omsøkt. Løysingane for renovasjon, avkøyrsla og uteopphaldsareal er ikkje tilfredsstillande med omsyn til trafikktryggleik. Det er også utfordrande for fylkeskommunen å ta stilling til delar av prosjektet utan å få presentert heilskapen. Det manglar til dømes informasjon om tal på bueningar og venta trafikkmengde i avkøyrsla, og det er heller ikkje vedlagt støyanalyse.

Dersom det ikkje er mogleg å finne trygge løysingar som ikkje krev dispensasjon frå byggegrensa, bør kommunen revurdere om eigedomen er eigna for utbygging av skissert omfang.

Vi ber om å få tilsendt vedtaket frå kommunen til klagevurdering.

Med helsing

Kari Elster Moen

fagkoordinator
INV - Forvaltning Bergensområdet

Malene Utkilen

rådgjevar
INV - Forvaltning Bergensområdet

Brevet er elektronisk godkjent og har difor inga handskriven underskrift