

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
037/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	14.03.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	18/18

Byggesak GBNR 137/163, 137/5, 137/49, 137/169 - Valestrand - Søknad om dispensasjon - planføresegn punkt 1.55

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon

Vedlegg D og E - tegninger

17_43801-6Uttale til søknad om dispensasjon fra rekkefølgekrav - Oppføring av tilbygg til Danielsen skule - Gnr. 137 bnr. 163 m.fl. - Valestrand - Osterøy kommune

0804_001

137-163 mfl - ortofoto 1-1000

137-163 mfl - ortofoto 1-5000

137-163 mfl plan 1-1000

137-163 mfl plan 1-5000

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

"Kommunen gjev ikkje dispensasjon frå områdeplan Valestrand reguleringsføresegn punkt 1.55, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7, nr. 10, jf. § 19-2, i samband med oppføring av nytt tilbygg/ skulebygg på gnr. 137, bnr. 163, 5, 49 og 169."

Plan- og kommunalteknisk utval - 037/18

PL - behandling:

Ragnar J. Tyssebotn, FRP, gjorde slikt framlegg: "Kommunen gjev dispensasjon frå områdeplan Valestrand reguleringsføresegn punkt 1.55, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7, nr. 10, jf. § 19-2, i samband med oppføring av nytt tilbygg/ skulebygg på gnr. 137, bnr. 163, 5, 49 og 169.

Grunngjeving: Vegvesenet si grunngjeving denne gongen er motsett av det dei sendte inn som innspel i førre søknad. Det er og motsett av det dei har signalisert inn mot områdeplanen på Valestrand. Difor meiner me denne dispensasjonen må innvilgast. Elevtalet blir det same som i dag, og det er ingen grunn til å nekte dette. Det strir heller ikkje med føresegnar eller intensjonen til føresegnene i områdeplanen."

Annbjørg Bysheim Herland, KRF, gjorde slikt framlegg: "Kommunen gjev dispensasjon frå områdeplan Valestrand reguleringsføresegn punkt 1.55, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7, nr. 10, jf. § 19-2, i samband med oppføring av nytt tilbygg/ skulebygg på gnr. 137, bnr. 163, 5, 49 og 169."

Grunngjeving:

Vilkåra som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2 er oppfylte slik:

1. Omsynet som ligg bak reguleringsføresegn punkt 1.55 (trafikktryggleik) vert ikkje sett til side då talet på elevar før og etter det omsøkte tiltaket ikkje vert endra.

2. Fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene då ein sikrar grunnlaget for ein vesentleg forbetring av dagens lokalitetar, som er naudsynt for å kunne drive skulen på ein god måte. Per i dag held elevane til i mellombelse modular på eigedomen, noko som ikkje er ein ideell løysing."

Det vart halde pause i drøftingane frå kl. 13.55 - kl. 14.00 med gruppemøte for AP.

Det vart halde pause i drøftingane frå kl. 14.05 - kl. 14.15 med gruppemøte for AP, H og KRF.

Annbjörg B. Herland, KRF, gjorde på vegner av KRF, H og AP gjorde slikt framlegg om tillegg til framlegg til vedtak: "Føresetnad for dispensasjonen er at elevtalet ikkje overstig 90."

AVRØYSTING

Alternativ avrøysting

Fellesframlegg frå KRF, AP og H - 5 røyster (1H,2AP,2KRF)

Ragnar J. Tyssebotn sitt framlegg - 2 røyster (2FRP)

PL - vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå områdeplan Valestrand reguleringsføresegn punkt 1.55, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7, nr. 10, jf. § 19-2, i samband med oppføring av nytt tilbygg/ skulebygg på gnr. 137, bnr. 163, 5, 49 og 169. Føresetnad for dispensasjonen er at elevtalet ikkje overstig 90.

Grunngjeving:

Vilkåra som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2 er oppfylte slik:

1. Omsynet som ligg bak reguleringsføresegn punkt 1.55 (trafikktryggleik) vert ikkje sett til side då talet på elevar før og etter det omsøkte tiltaket ikkje vert endra.

2. Fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene då ein sikrar grunnlaget for ein vesentleg forbetring av dagens lokalitetar, som er naudsynt for å kunne drive skulen på ein god måte. Per i dag held elevane til i mellombelse modular på eigedomen, noko som ikkje er ein ideell løysing."

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval

Dersom plan- og kommunalteknisk utval gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: gnr. 137, bnr. 163, 5, 49 og 169.

Tiltakshavar/eigar: Egill Danielsen stiftelse.

Innsendar: Arkoconsult AS.

Dispensasjonssøknad motteke: 03.01.2018.

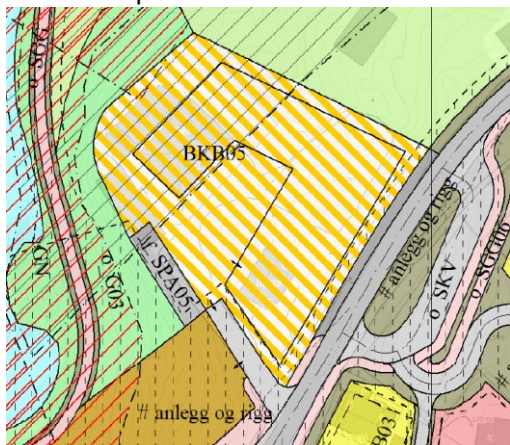
Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå planføresegn punkt 1.55 i samband med etterfylgjande søknad om oppføring av tilbygg til Danielsen skule.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i områderegulering Valestrand sentrum arealplan-ID: 2011003 er definert som kombinert byggje- og anleggsformål - BKB05.

Utsnitt frå plankart:



Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå planføresegn punkt 1.55.

"Før det kan gjevast bruksløyve på BKB05 og o_BU01 skal busshaldeplass mellom BK05 og o_BU01 ha mellombels bruksløyve eller vere ferdigstilt. Kravet er avgrensa til innkøyring, venteareal for buss og passasjerar og utkøyring."

Kommunen syner til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen.

Statens vegvesen har i brev av 15.02.2018 kome med uttale til dispensasjonssøknaden.

Kommunen syner til motteken uttale.

Arkoconsult AS har i brev av 23.02.2018 kome med merknader til uttalen frå Statens vegvesen.

Kommunen syner til mottekne merknader.

Vurdering

Vurdering etter naturmangfaldlova

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

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, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

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

Rådmannen legg til grunn at områdeplan Valestrand vart vedteke i Osterøy heradsstyre 20.09.2017 saksnr. 055/17, og er gjeldande plangrunnlag for området, jf. plan- og bygningslova §§ 1-5 og 12-4.

Planføresegn punkt 1.55 gjeld rekkefylgjekrav for opparbeiding av busshaldeplass. Kravet er avgrensa til innkøyring, venteareal for buss, passasjerar og utkøyring.

Rådmannen vurderer at rekkefylgjekravet skal sikre betre trafikktryggleik enn dagens situasjon. Det er viktig med god trafikktryggleik for elevar og andre ved skule og på skuleveg. Rekkefylgjekravet er knytt til når nytt bygg kan takast i bruk, og er ikkje til hinder for oppstart av bygging av nytt bygg, jf. ordlyd i planføresegn punkt 1.55.

Rådmannen vurderer at fordelene med å gje dispensasjon vil vere at nytt skulebygg kan takast i bruk med ein gong det er ferdigstilt, utan at ein eventuelt må vente på bygging av busshaldeplass. Det er i dispensasjonssøknaden mellom anna synt til at tiltaket ikkje vil auke talet på elevar og tilsette, og at Statens vegvesen har kome med positiv uttale tidlegare.

Rådmannen legg til grunn at plan- og kommunalteknisk utval i møte 31.05.2017 saksnr. 067/17 gav dispensasjon til oppføring av nytt tilbygg til Danielsen ungdomsskule:

"Kommunen gjev dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan for Valestrandsfossen sentrum arealplanID: 504_56 frå byggjeområde almenntilgjengelig føremål bedehus, byggjeområde forretning kontor og trafikkområde offentleg køyreveg, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-5 til oppføring av nytt skuletilbygg til eksisterande bygg på gnr. 137, bnr. 163, 169, 5 og 49, jf. plan- og bygningslova § 19-2."

Ved denne handsaminga la rådmannen mellom anna vekt på at nytt tilbygg skal erstatte eksisterande mellombels oppførte modulbygg, og at talet på elevar ikkje skal aukast ut over det skulen tidlegare er godkjent til, og at det vil vere ein stor fordel for utbygger dersom dei kan starte prosessen med oppføring av permanent tilbygg før områdeplanen er vedteken, og om grunnarbeidet til nytt tilbygg kan verte utført medan elevane har sommarferie. Det er vidare ein fordel for elevar og lærarar å få ta i bruk permanent skulebygg og få avvikla skuledrifta i dei mellombelse modulbygga så snart som mogeleg. Det vart lagt særleg vekt på at Danielsen ungdomsskule er etablert, og at planen for vidare drift er lagt inn i områdeplan Valestrand som er under arbeid, og at elevar og lærarar vil få betre undervisings- og arbeidsmiljø, enn det dei har i dag.

Rådmannen kjenner ikkje til kvifor det ikkje vart søkt om løyve til tiltak for oppføring av nytt tilbygg til Danielsen ungdomsskule etter vedtaket i plan- og kommunalteknisk utval 31.05.2017 saksnr. 067/17. Rådmannen vurderer at utsett innsending av søknad om løyve til tiltak mellom anna har ført til at utskiftinga av modulbygg med permanente løysingar dermed tek lengre tid enn det som var målsetjinga ved førre dispensasjonssøknad.

Rådmannen vurderer at ulemper ved å gje dispensasjon frå reguleringsføresegn punkt 1.55 mellom anna kan vere at trafikktryggleiken ikkje vert betra på same tid som det vert teke i bruk nytt skulebygg. Rådmannen vurderer at områdeplan Valestrand har vore gjennom ein omfattande prosess, og er ein ny plan, det bør difor ikkje gjevast dispensasjon frå rekkefylgjekrav i plan. Omsyna bak regelen det er søkt dispensasjon i frå vil ved ein dispensasjon verte vesentleg tilsidesett.

Rådmannen finn etter ei samla vurdering at ulempene med å gje dispensasjon er klårt større enn fordelane.

Vurderingstemaet for rådmannen har vore om ein dispensasjon i saka vesentleg vil setje til side omsynet bak føresegna det vert dispensert i frå. I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at det føresegna mellom anna skal sikre betre trafikktryggleik i området.

Vidare er det lagt vekt på at Statens vegvesen har uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden, jf. plan- og bygningslova § 19-2, 4. ledd.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå reguleringsføresegn punkt 1.55 ikkje er oppfylt.

Konklusjon

Rådmannen rår til at det ikkje vert gjeve dispensasjon frå reguleringsføresegn punkt 1.55.