



## SAKSFRAMLEGG

<b>Sakshandsamar:</b> Roald Aandahl	<b>Arkivkode:</b> GBNR - 18/11
<b>Arkivsaksnr:</b> 18/298	<b>Løpenr:</b> 18/4426
<b>Sakstype:</b> Politisk sak	

### SAKSGANG

Styre, utval, komité m.m.	Møtedato	Saksnr
Naturutvalet	29.05.2018	007/2018

## Dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel - Omsorgsbustad Skottabakken

### 29.05.2018 Naturutvalet:

Handsaming i møtet:

Naturutvalet gjennomførte ei synfaring på Skottabekken før saka vart handsama. Oppmålar Knut Hellevik, Byggsakshandsamar Nina Fredriksen, Planleggar Roald Aandahl og ass.rådmann Hilde-Lill Våge deltok på synfaring.

Karl Kolbotn (Frp) orienterte om sørpeskred som er gått i området, og sender over til administrasjonen dokumentasjon på dette.

Kolbotn sette fra ein protokollmerknad gjeldande denne saka. Sjå møtenotater.

Karl Kolbotn sette fram alternativ framlegg til vedtak:"

1. Med heimel i pbl § 19.2 dispenserast det frå kommuneplanen sin arealdel føresegn 15.5- Grad av utnytting. Det tillatast ein utnytting på inntil 40% av tomt gnr/bnr 18/11.
2. Med heimel i pbl § 19.2 dispenserast det frå kommuneplanen sin arealdel føresg 1.3- Krav om reguleringsplan. Det tillatast oppføring av 7 nye einingar utan reguleringsplan.
3. Med heimel i pbl § 19.2 dispenserast det frå kommuneplanen sin arealdel føresegn 7.2- Byggjegrænse mot kommunal veg. Byggjegrænse mot veg vert sett til 2 meter frå vegkant.
4. Adminisntrasjonen sender søknad om dispensasjon til uttale til fylkesmannen når tiltrekkelig dokumentasjon ligg føre med om syn på flaumfare.

Dispensasjonene kan gis på følgjande vilkår:

-Det skal utarbeidast ROS-analyse for Skottebakken.

-Det skal gjennomførast geotekniske undersøkingar i det aktuelle området.

-Det skal ikkje startast arbeid på tomta før det er gjennomført Ros-analyse og geotekniske undersøkingar."

Det vart røysta altemativt over rådmannen sitt framlegg siste ledd og Kolboten sitt framlegg punkt 4.

Rådmannen sitt framlegg siste ledd	Kolbotn (Frp) sitt framlegg pkt 4
------------------------------------	-----------------------------------

Jon Magne Bøgevik (uavh) Gunn Petersen (Ap) Anja Elisabeth Gjerde Markhus (Bl) Martin Haugen (Bl) Vidar Tveterås (Ap) Sture Tveit (H) Kristian Jørgensen (Sp)	Karl Kolbotn (Frp)
---	--------------------

Rådmannen si tilråding vart vedteke med 7 røyster, mot at Kolbotnen (Frp) sitt framlegg fekk 1 røyst.

**NAT- 007/2018 Vedtak:**

**Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

1. Med heimel i pbl. § 19.2 dispenserast det frå kommuneplanen sin arealdel føresegn 15.5 – Grad av utnytting. Det tillatast ein utnytting på inntil 40% av tomt gnr/bnr. 18/11.
2. Med heimel i pbl. § 19.2 dispenserast det frå kommuneplanen sin arealdel føresegn 1.3 – Krav om reguleringsplan. Det kan tillatast oppføring av 7 nye einingar utan reguleringsplan.
3. Med heimel i pbl. § 19.2 dispenserast det frå kommuneplanen sin arealdel føresegn 7.2 – Byggjegrænse mot kommunal veg. Byggjegrænse mot veg vert sett til 2 meter frå vegkant.
4. Administrasjonen sender søknad om dispensasjon til uttale til fylkesmannen når tilstrekkelig dokumentasjon ligg føre med omsyn til flaumfare. Dispensasjon kan gis delegert på følgjande vilkår:
  - Det skal setjast av ein sone på minst ein meter til bekken.
  - Det skal ikkje utførast tiltak i vasstrengen.
  - Planeringshøgda må setjast tilstrekkelig til at det ikkje er risiko for flaum.

Det vurderast at fordelane med dispensasjon frå føresegna i kommuneplanen sin arealdel er større enn samfunnet sin ulempe. Alle punkta det dispenserast frå er høve som normalt ville vore tatt stilling til i ein reguleringsplan. Likevel vurderast det at utarbeiding av reguleringsplan for denne einskilde tomten ikkje ville ført til vesentlig auka kvalitet, og ville forsinka utbygginga. Formålet ved føresegna vert ikkje vesentleg sett til side når dispensasjonane vert gitt med dei omtalte vilkår.

**Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

- Med heimel i pbl. § 19.2 dispenserast det frå kommuneplanen sin arealdel føresegn 15.5 – Grad av utnytting. Det tillatast ein utnytting på inntil 40% av tomt gnr/bnr. 18/11.

- Med heimel i pbl. § 19.2 dispenserast det frå kommuneplanen sin arealdel føresegn 1.3 – Krav om reguleringsplan. Det kan tillatast oppføring av 7 nye einingar utan reguleringsplan.
- Med heimel i pbl. § 19.2 dispenserast det frå kommuneplanen sin arealdel føresegn 7.2 – Byggjegrænse mot kommunal veg. Byggjegrænse mot veg vert sett til 2 meter frå vegkant.
- Administrasjonen sender søknad om dispensasjon til uttale til fylkesmannen når tilstrekkelig dokumentasjon ligg føre med omsyn til flaumfare. Dispensasjon kan gis delegert på følgjande vilkår:
  - Det skal setjast av ein sone på minst ein meter til bekken.
  - Det skal ikkje utførast tiltak i vasstrengen.
  - Planeringshøgda må setjast tilstrekkelig til at det ikkje er risiko for flaum.

Det vurderast at fordelane med dispensasjon frå føresegna i kommuneplanen sin arealdel er større enn samfunnet sin ulempe. Alle punkta det dispenserast frå er høve som normalt ville vore tatt stilling til i ein reguleringsplan. Likevel vurderast det at utarbeiding av reguleringsplan for denne einskilde tomten ikkje ville ført til vesentleg auka kvalitet, og ville forsinka utbygginga. Formålet ved føresegna vert ikkje vesentleg sett til side når dispensasjonane vert gitt med dei omtalte vilkår.

#### Dokument som ikkje er vedlagt:

(slett denne teksten dersom du ikkje viser til dokument som ikkje er vedlagt)

#### Kva saka gjeld:

I samband med prosjektering av omsorgsbustader på Skottabakken er det søkt om følgjande dispensasjonar:

- Kommuneplanen sin arealdel føresegn 15.5 – Grad av utnytting.
- Kommuneplanen sin arealdel føresegn 15.5 – Minste uteopphaldsareal.
- Kommuneplanen sin arealdel føresegn 1.3 – Krav om reguleringsplan.
- Kommuneplanen sin arealdel føresegn 13.4 – Byggjegrænse mot vassdrag.

I tillegg er vil det vere trong for byggjegrænse mot veg.

#### Vurderingar og konsekvensar:

##### ***Kommuneplanen sin arealdel føresegn 15.5 – Grad av utnytting.***

I kommuneplanen heiter det:

##### **15.5. Krav til maksimal %BYA og minste uteopphaldsareal (MUA)**

Område	%BYA	MUA per bustadeining under 65m <sup>2</sup>	MUA per bustadeining lik eller over 65m <sup>2</sup>
Uregulert område	30	50	100
Ved regulering	50*	50	100

\* %BYA er rettleiande for regulering av planområdet og er satt for området totalt sett.

Heimel: PBL §11-9 nr 5.

Tillate utnytting er i følgje KPA 30 %BYA. Med en tomtestorleik er på 3544m<sup>2</sup> vil dette gje moglegheit for å utnytte 1063m<sup>2</sup>. I dispensasjonssøknaden frå Sørli Arkitekter er det oppgitt eksisterande og nye bygg inkludert parkering vil utgjere 1226m<sup>2</sup>. Dette ville gitt ein utnytting på 34,6 %BYA.

Utnyttingsgrad (%BYA) reknast med parkering. Bakgrunnen for at også parkeringsareal reknast med, er at man allereie ved berekninga av utnytting skal kunne ta høgde for seinare trong for garasje eller carport på tomta. Det er ikkje sannsyn for at det vil vere seinare trong for den type anlegg i tilknytning til omsorgsbustadene. Likevel kan det vere framtidig trong for meir parkering. Administrasjonen rår difor til at en tek høgde for dette og dispenserar frå %BYA til maksimalt 40 %BYA.

### ***Kommuneplanen sin arealdel føresegn 15.5 – Minste utaopphaldsareal.***

Minste uteopphaldsareal er i KPA sett til 50m<sup>2</sup> for bustader under 65m<sup>2</sup>. Det er i prosjektet lagt opp til seks omsorgsbustader og ein avlastingsbustad. Dette gir ein trong for minst 350m<sup>2</sup> til uteopphald. Det er tilrettelagt 336 m<sup>2</sup> uteopphaldsareal. I tillegg er det fleire små grønne lungar og plassar som kan nyttast. Alt uteopphaldsareal trenger ikkje vere tilrettelagt. Område tilgjengeleg for uteopphald langt over minstekravet til MUA. Administrasjonen ser ingen grunn til å dispensere på grunn av at tiltaket er i tråd med KPA på dette punktet.

### ***Kommuneplanen sin arealdel føresegn 1.3 – Krav om reguleringsplan.***

Det er søkt dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel sitt føresegn 1.3. I denne føresegna heiter det:

**1.3. I byggeområde utan plankrav etter 1.1 er det tillate å fortette med inntil 3 einingar før det må utarbeidast reguleringsplan.  
Heimel: pbl. § 11-9, nr 1.**

Det er søkt om eit bygg som inneheld 7 bustadeiningar. Dette løyser ut krav om reguleringsplan etter kommuneplanen sin arealdel føresegn 1.3. Føremålet bak denne føresegna er mellom anna å sikre at det er tilstrekkelig infrastruktur, gode oppveksthøve og at ikkje utbygging er til hinder for framtidig utvikling og regulering.

Det skal rivast eit eksisterande bygg med 2 bustadeiningar. Dette fører til at det er 5 einingar meir enn i dag som vil belaste infrastrukturen i området. Det er spesielt omsynet til at ein ikkje skal tette igjen moglegheit for vegframføring til framtidige nye byggjefelt, og sikre trygge løysingar for mjuke trafikantar som talar mot å kunne dispensere frå kravet om reguleringsplan. Vassloppa barnehage ligg lengre inn i vegen. Barnehagen har 5 avdelingar, der 4 er i drift. Det er i dag ikkje fortau mellom kollektivstopp og barnehagen. En auke av trafikk på denne vegen vil difor vere med å redusere tryggleiken for gåande. For å ikkje byggje igjen moglegheita for framtidig fortau anbefaler administrasjonen at det vert sett av ein sone på minst 2 meter til etablering av fortau. Det ligg eit framtidig bustadområde nord for senteret. Det er i kommuneplanen sin arealdel sett krav om at samleveg frå Reistad skal ha tilkopling til bustadfelt B05 Stølen. Det er naturleg at ved ein avkjørsla mot fv.7 vil verte sanert ved ein eventuell større utbygging nord for senteret, då det er bare om lag 150 meter til krysset mot Nordbygda. På bakgrunn av dette vurderer administrasjonen at tiltaket ikkje vil vere til hinder for framtidig regulering i området så lenge det vert sett av tilstrekkelig areal til etablering av framtidig gangløysing.

### ***Byggjegrense mot kommunal veg.***

Frå kommuneplanen sin arealdel pkt. 7.2 heiter det følgjande:

7.2. Byggjegrænse mot kommunal veg er 7 meter frå midtline.  
*Heimel: pbl. § 11-9 nr.5.*

Det er ikkje søkt om dispensasjon frå byggjegrænse mot kommunal veg jamfør føresegn 7.2. Likevel anbefaler administrasjonen å handsame dispensasjon frå dette kravet samtidig som dei andre dispensasjonane, då den er naudsynt for at tomte kan byggjast ut.

Som tidlegare nemnt er det viktig at det vert sett av areal til framtidig gangløysing forbi senteret. Optimalt burde det vert sett av 2,5 meter til fortau, men på grunn av at det er vanskelig å få etablert eit fortau på denne breidda anbefaler administrasjonen at det skal setjast av ein sone på 2 meter til fortau. Dette er tilstrekkelig til å sikre trygg veg, men er noko lite for å effektivt kunne maskinelt brøyte fortauet.

Administrasjonen rår til at det vert dispensert frå byggjegrænse mot kommunal veg, og at ny byggjegrænse vert sett til 2 meter frå vegkant. Eventuelt ekstra plassbehov til fortau må i så fall ordnast med breiddeutviding på vestsida av vegen.

### ***Kommuneplanen sin arealdel føresegn 13.4 – Byggjegrænse mot vassdrag.***

Byggjegrænse mot vassdrag må til uttale hos fylkesmannen før det kan fattast vedtak om dispensasjon.

Slik bygget var plassert ved innsending av rammesøknad ville det vert trong for å grave bekken djupare om ein skulle unngå flaumskade på bygningane. Eit tiltak kor ein endrar bekken sitt naturlege løp kan føre til konsekvensar nedstraums. Farten på vatnet kan auke, og det kan oppstå auka risiko for skader nedstraums. Dette er ikkje godt nok utgreidd med omsyn til risiko til at administrasjonen kan anbefale ein slik løysing. Eit slikt tiltak ville i tillegg vore i strid med nasjonale føringar om at bekkar skal i hovudsak ligge urørt i landskapet, og naturmangfaldloven som skildrar at kantvegetasjonen ikkje skal råkast.

Det er ikkje rom for at bekken kan vandre fritt då den allereie er steinsett. Likevel med en framtidig forventa auke i nedbør på 20 %, kan det vere risiko for at flaum kan oppstå. Administrasjonen vurderer at det minst må vere ein meter igjen mot elvekanten, og at planeringshøgda må settast tilstrekkelig til at det ikkje vert fare for naturskade. Med ein byggjegrænse på ein meter frå elvekanten vil ikkje kantvegetasjonen råkast, og ein vil ikkje påføre meir risiko nedstrøms. Arkitekten arbeider med løysingar for å sikre dette. Når tilstrekkelig dokumentasjon ligg føre anbefaler administrasjonen å sende søknaden om dispensasjon til uttale til fylkesmannen og fatte vedtak i saken innanfor følgjande rammer.

1. Det skal setjast av ein sone på minst ein meter til bekken.
2. Det skal ikkje utførast tiltak i vasstrengen.
3. Planeringshøgda må setjast tilstrekkelig til at det ikkje er risiko for flaum.