

Til naboer/gjenboere

DERES REFERANSE

VÅR REFERANSE
10226638
Ingrid Sagen Tholo

DATO
02.02.2022

SØKNAD OM DISPENSASJON

Idrettsvegen – Prestmarksvegen, gbnr. 445/1/99, gbnr. 445/1/54, og gbnr. 445/500

Saken gjelder:

Sweco Norge AS bistår Alver kommune (org. 920 290 922) med søknad om etablering av ny brannvannsledning ved Radøy ungdomsskole. I tillegg skal det søkes om delvis utskiftning av spillvanns- og overvannsnettet, samt at deler av gang- og sykkelveg heves som følge av tiltaket.

Det er vår vurdering at det i utgangspunktet ikke kreves dispensasjon for omsøkte tiltak. Ettersom det i reguleringsplanbestemmelsen punkt 3.4 fremgår at det i friområde F6 (arealplankart) eksisterer et kommunalt vann- og avløpsnett, er det vår vurdering at omsøkt tiltak er i tråd med gjeldende arealformål og således ikke utløser krav til dispensasjon. Tilsvarende gjelder for byggegrense til vassdrag, da ledninger plasseres i veg der bekk/elv allerede er lagt i rør og således ikke vil ha betydning for vassdraget. Likevel angis det en byggegrense til vassdrag/elv/bekk i KPA punkt 2.7, som kan tale for at det kreves dispensasjon. Det søkes dermed subsidiært om dispensasjon fra byggegrense til vassdrag.

I det følgende synliggjøres at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og at kommunen kan innvilge dispensasjon som omsøkt.

Rettslig grunnlag

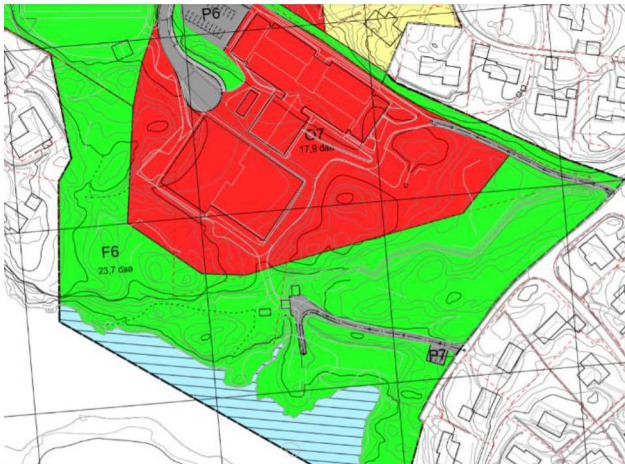
Etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 fremkommer det to kumulative vilkår som må oppfylles for at kommunen kan godkjenne en søknad om dispensasjon. For det første må «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, [bli] vesentlig tilsidesatt». Videre må fordelene med å gi dispensasjon være «klart større enn ulempene».

I tillegg skal det legges særlig vekt på «dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet», jf. § 19-2 tredje avsnitt.

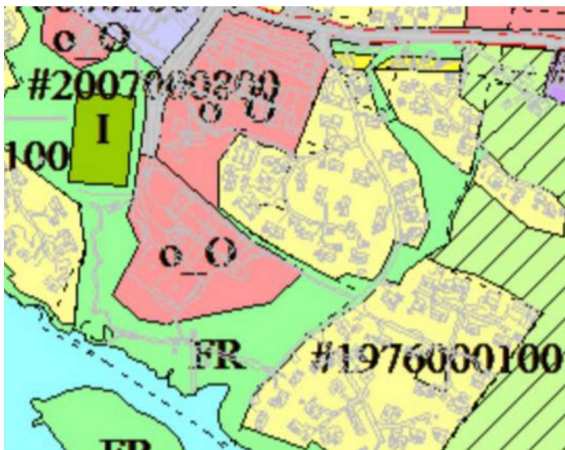
Begrunnelse for subsidiær søknad om dispensasjon

- Arealformål: Friområde, jf. reguleringsplan § 3.4 og KPA punkt 3.3.1.

Omsøkt tiltak innebærer at deler av vannledning etableres på areal avsatt til «friområde» i reguleringsplan punkt 3.4 og KPA punkt 3.1.1. Videre vil også en begrenset del av eksisterende overvannsledning saneres innenfor areal avsatt til «friområde».



Figur 1: Utklipp fra arealplankart til reguleringsplan "Manger sentrum" – friområde F6



Figur 2: Utklipp fra arealplankart til KPA - friområde FR

I reguleringsplanen punkt 3.4 står det følgende om arealformålet «friområde»:

3.4. Friområde

Friområde skal nyttast til rekreasjonsareal, parkar og friareal og kan opparbeidast med benkar, stiar, gangveggar, leikeareal og liknande. I friområda skal ein søkje å ta vare på stadeigen vegetasjon.

I friområdet F6 har kommunen eit anlegg for vatn og avløp.

I KPA står det følgende om «friområde»:

3.3 Område for grønstruktur (pbl. § 11-7 nr 3)

3.3.1 Friområde

Føremålet er område sett av til rekreasjon, uteopphald og friluftsliv for ålmenta. Friområda skal i størst mogleg grad takast i vare som naturområde. Det kan etablerast enkle tilretteleggingstiltak for ålmenta si bruk av området og universelt utforma gangveg i samråd med kommunen. Eksempel på enkle tilretteleggingstiltak kan vere enkel ballplass med grus, sand eller naturgras, universelt utforma badeplass, gapahuk, grillplass, leikeapparat, bord og benkar og enkle toalettbygg. Det er ikkje tillete med tiltak som kan redusere opplevingsverdiene eller hindre ålmanns ferdsle. Det kan etablerast universelt utforma gangsti i friområdet til badeplassen i Solheimsvika.

Ettersom det allerede er etablert kommunalt anlegg for vann og avløp i området F6, og omsøkt tiltak er etablering av kommunal vannledning.

Vurdering av hensynenes tilsidesettelse – bakenforliggende hensyn

Et av vilkårene for kommunen kan innvilge dispensasjon etter pbl. § 19-2 andre ledd, er at «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, [ikke] blir vesentlig tilsidesatt».

Friområde er et av underformålene til grønnstruktur etter pbl. § 12-5 punkt 3.

Hensynet bak arealformålet grønnstruktur er å sikre allmennheten tilgang til grønnstruktur, å ivareta naturmangfoldet og å sikre eksistensen av grønne, ubebygde strøk i bynære områder. Hensynet er satt også for å sikre et sammenhengende eller tilnærmet sammenhengende, vegetasjonspreget område innenfor eller i tilknytning til en by eller et tettsted, jf. Ot. Prp. Nr. 32 s. 214.

Grønnstrukturen skal videre deles inn i underformålene naturområde, turdrag, friområde og parker. Formålet vil derfor også ivareta hensynet til å sikre allmenne rekreasjonsområder og lek for barn og voksne, samt hensynet til vannets kretsløp og overvannshåndtering. På slike områder skal en ta hensyn ved bruk og utnyttelse av arealet.

Hensynene bak arealformålet må også ses i sammenheng med føringer i planbestemmelser til gjeldende KPA og reguleringsplan.

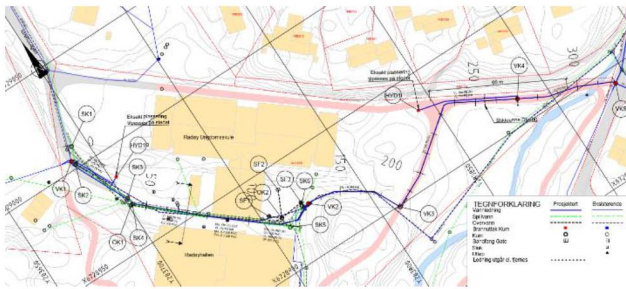
I KPA punkt 3.3.1 fremkommer det at området er satt av til rekreasjon, uteopphold og friluftsliv for allmennheten. Friområdene skal i størst mulig grad tas vare på som naturområde. I bestemmelsen åpnes det opp for mindre tilretteleggingstiltak for friluftsliv, men ikke tiltak som kan redusere opplevelsesverdien eller hindre allmenn ferdsel. Tilsvarende fremkommer det av reguleringsplanbestemmelsen punkt 3.4 hvor friområde skal brukes til rekreasjonsareal, parker og friareal. Det tillates også opparbeidelse av gangveger, benker osv. som knyttes til bruken av arealet som friområde. Videre skal man søke å ta vare på stedegen vegetasjon.

Tiltaket skal gjennomføres i et eksisterende friområde-/parkområde, se figur 3.



Figur 3: Utklipp hentet fra 1881 som viser friluftsområde F6 ved Radøy ungdomsskole

Vannledningen legges i kjøreveg i Idrettsvegen, gjennom skoleplassen og videre over friområde til den kombinerte gang- og sykkelvegen som går igjennom friområde. Ny vannledning kobles på eksisterende vannledning i Prestmarkvegen. Videre vil eksisterende ledning som går igjennom friområde langs elv/bekkeløpet, saneres, se figur 4.



Figur 4: Utklipp fra situasjonsplan som viser trasé for vannledning

Ledningene legges under bakken, foruten kumlokkene som vil være på bakkenivå og dermed synlige. Omsøk tiltak vil dermed ikke hindre bruken av arealet eller de hensyn som arealformålet er ment å ivareta. Etter at arbeidene er ferdigstilt, vil man fremdeles kunne bruke arealet til rekreasjon, uteopphold og friluftsliv for allmennheten i tråd med KPA punkt 3.3.1 og reg.plan punkt 3.4. Det bemerkes også at vegetasjon vil tilbakeføres etter ferdigstillelse.

Tiltaket vil heller ikke beslaglegge areal fra friområde foruten kumlokkene, men disse kan man fritt ferdes over. Vi kan heller ikke se at hensynet til naturmangfoldet og hensynet til å sikre eksisterende grønne, ubebygde strøk blir tilsidesatt ved at ledning plasseres under bakken. Heller ikke øvrige hensyn som ligger bak arealformålet, slik nevnt innledningsvis, blir tilsidesatt. Dette da tiltaket har til formål å bedre brannvannkapasiteten, uten at det forringer eller reduserer friområde. Allmenheten er etter ferdigstillelse av prosjektet sikret et rekreasjonsområde, samt at arealet på lik måte som tidligere kan anvendes til lek for barn og voksne.

Videre er tiltaket lite i omfang i et område hvor det allerede er etablert et kommunalt vann- og avløpsnett i et område som allerede er bebygd. På bakgrunn av det som er gjennomgått, kan vi ikke se at en dispensasjon fra gjeldende sak vil tilsidesette hensynet bak arealformålet «friområde», og i hvert fall ikke i vesentlig grad.

Ifølge pbl. § 19-2 må heller ikke hensynene bak lovens formålsbestemmelse bli vesentlig tilsidesatt.

I pbl. § 1-1 første ledd står det at loven skal «fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner». En oppgradering av brannvannkapasiteten er nødvendig for å imøtekomme de krav som stilles til dette i et område med offentlige institusjoner som ungdomsskole, idrettshall og idrettsbane, samt boligbebyggelse. Det er derfor et sårt tiltrengt tiltak for både den enkelte og samfunnet for øvrig.

Hensynene bak lovens formålsbestemmelse blir på ingen måte tilsidesatt ved det omsøkte tiltaket. Tvert imot, blir lovens formålsbestemmelse fremmet ved omsøkt tiltak.

En dispensasjon vil heller ikke tilsidesette hensynet til forutberegnelighet, medvirkning og langsiktige løsninger i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse, jf. § 1-1.

Disse forhold medfører, slik vi vurderer saken, at hensynene bak arealformålet «friområde» og plan- og bygningslovens formålsbestemmelse, ikke blir «vesentlig tilsidesatt» gjennom en dispensasjon.

Dispensasjonsvurderings interesseavveining:

Vi kan ikke se nevneverdige ulemper ved at det tillates slik dispensasjon, utover at arealformålet fravikes.

Dispensasjonssøknaden knytter seg til svært begrensede tiltak, både i omfang og utstrekning, innenfor et grøntområde der det allerede eksisterer et kommunalt vann- og avløpsnett. Videre etableres vannledningen hovedsakelig i eksisterende gang- og sykkelvei som gjør at man gjør minimalt med inngrep i selve grøntområdet. Tiltaket har til formål å bedre eksisterende situasjon på stedet ved at brannvannkapasiteten økes.

Fordelene ved å gi dispensasjon er derfor å sikre tilstrekkelig kapasitet på brannvannsledning til fordel for alle beboere, elever og ansatte ved skolen, samt allmennheten som bruker både de offentlige idrettsanleggene og friområde.

Fordelene ved å innvilge dispensasjon er etter dette klart større enn ulempene.

Det skal også legges særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Som gjennomgangen over viser, er vi av den oppfatning av tiltaket kun har svært positive konsekvenser for både helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet ved at brannvannskapasiteten øker.

Fordelene ved å gi dispensasjon anses for å være «klart større enn ulempene» etter en samlet vurdering, og vi ber derfor om at Bergen kommune innvilger dispensasjon som omsøkt, jf. KPA § 29, jf. pbl. § 19-2.

Begrunnelse for subsidiær søknad om dispensasjon

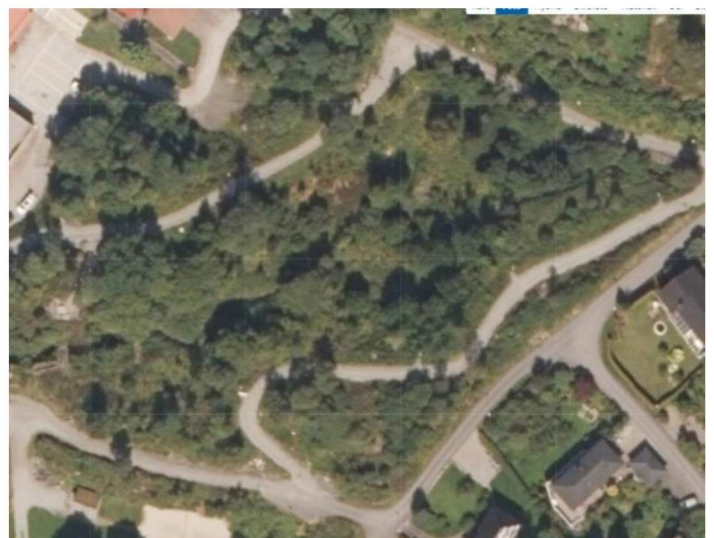
- Byggegrense til vassdrag/elv/bekk, jf. KPA punkt 2.7.

Det fremkommer av KPA punkt 2.7 at det er en dele- og byggegrense mot vassdrag/elv/bekk med årssikker vannføring på 10 meter i tettstedene Manger, Bø og Austmarka.

Omsøkt tiltak innebærer å plassere vannledning i gang- og sykkelvei som på det nærmeste vil være en avstand på 0 meter til vassdrag i friområdet. Vannledningen vil hovedsakelig legges utenfor byggegrensen på 10 meter, men vil nært kryss fra gang- og sykkelveg til Prestmarkvegen krysse vassdraget, se figur 4 over. Basert på informasjonen hentet fra nordhordalandskart.no og kart fra 1881, er vassdraget lagt i rør.



Figur 6: Utklipp fra nordhordalandskart.no som viser elv/bekk over tiltakseiendommen



Figur 5: Skråfoto hentet fra 1881 som viser tiltakseiendommen slik den er i dag (lukket vassdrag).

Ettersom vannledning legges i gang- og sykkelveg som krysser vassdrag som er lagt i rør, vurderer vi at omsøkt tiltak ikke strider med hensynene som byggegrensen til vassdrag er ment å ivareta.

Hensynet bak byggegrense til vassdrag, er å videreutvikle kvaliteter knyttet til biologisk mangfold, landskap, kulturminner, bygningsmiljø og allmenn ferdsel.

Ettersom vassdraget er lagt i rør, og vannledningen legges under bakken, vil tiltaket i liten til ingen grad påvirke vassdraget og dets biologiske mangfold, landskapet rundt, bygningsmiljøet eller allmenn ferdsel. I tillegg bemerkes det at vassdraget delvis er lagt under og i nær tilknytning til eksisterende gang- og sykkelvei og Prestmarkvegen, samt at eksisterende vann- og avløpsledninger ligger nærmere vassdraget i dag enn ny ledning vil gjøre. Det må derfor kunne antas at hensynene bak byggegrensen mot vassdrag ble vurdert da både vann- og avløpsledninger og gang- og sykkelveg ble etablert, og at hensynene bak byggeforbudet ble funnet tilstrekkelig ivarettatt.

Basert på det nevnte over, er det vår vurdering at omsøkt tiltak ikke utløser krav til dispensasjon da det ikke strider med hensynene bak bestemmelsen. Dersom kommunen skulle være uenig, vil vi i det videre redegjøre for hvorfor dispensasjon bør innvilges som omsøkt.

Omsøkt tiltak er svært begrenset i størrelse sett og det er en svært liten del av tiltaket som strider med byggegrensen. Tiltaket medfører ikke endringer i eksisterende situasjon; vassdraget må ikke legges om og det påvirkes i liten til ingen grad som følge av tiltaket. Videre vil eksisterende vannledning saneres, som er plassert nærmere vassdraget enn ny vannledning, noe som vurderes som en fordel for vassdraget.

Vi kan ikke se at tiltaket er egnet til å forstyrre vassdraget, eller redusere allmennhetens tilgang til vassdraget i den grad det kan nås når det er lagt i rør. Vannledningen vil som nevnt legges i eksisterende gang- og sykkelveg, og tiltaket vil ikke vil medføre terrengendringer e.l. som forringer det biologiske mangfoldet, kulturlandskapet, eller bygningsmiljøet i friområdet.

Vi kan ikke se at hensynene bak KPA pkt. 2.7. blir tilsidesatt, og i hvert fall ikke i vesentlig grad.

Ulempen ved å dispensere fra bestemmelsen, er at tiltaket kan plasseres nærmere vassdraget enn det som er tillatt etter KPA pkt. 2.7. Vi kan likevel ikke se at tiltaket vil forringe de hensyn som avstandsbestemmelsen hviler på.

Fordelene ved å dispensere vurderes å være klart større enn ulempene. Det vises i den forbindelse til vurderingen over for dispensasjon fra arealformålet «friområde».

Etter en samlet vurdering, anses fordelene ved å gi dispensasjon fra avstandskravet mot bekk for å være «klart større enn ulempene», og vi ber derfor om at Alver kommune innvilger dispensasjon som omsøkt, jf. KPA punkt 2.7, jf. pbl. § 19-2.

Annet

Vennligst ta kontakt med undertegnede dersom det oppstår spørsmål eller behov for avklaringer, enten på tlf. 900 36 225 eller via e-postadressen ingridsagen.tholo@sweco.no.

Med vennlig hilsen

Sweco Norge AS



Ingrid Sagen Tholo

Jurist/rådgiver