

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-108/161, FA-
L42

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato: 25.11.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
175/21	Utval for areal, plan og miljø	08.12.2021

Byggesak GBNR 108/161 Lindås - Søknad om dispensasjon frå kommuneplan

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 vert det gjeve dispensasjon frå krav om områdeplan for utbygging av område B 1 i Lindås.

Søknad om dispensasjon frå arealføremålet grøntstruktur vert avslått.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saka vert sendt Statsforvaltaren i Vestland og Hordaland fylkeskommune for klagevurdering.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Utval for areal, plan og miljø 08.12.2021:

Handsaming:

Framlegg frå Anne Grete Eide-Ap:

Saka blir utsatt til neste møte. APM ber om fysisk synfaring.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 175/21 Vedtak:

Saka blir utsatt til neste møte. APM ber om fysisk synfaring.

Politisk handsaming

Saka skal til innstilling i Utval for areal, plan og miljø.

Saka skal avgjerast i Utval for areal, plan og miljø.

Dersom utvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Statsforvaltaren i Vestland og vestland fylkeskommune til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: 108/161, område B1

Tiltakshavar/eigar: Vestbo BBL saman med Lindås Pensjonistlag
Ansvarleg søker: SE-Arkitektur AS

Saka gjeld

Vestbo BBL og Lindås Pensjonistlag ynskjer å betre bustadtilbodet for den aldrande befolkninga i Lindås ved å bygge ut område B 1 med seniorbustader. Intensjonen er å regulere til bueiningar for seniorar med tilhøyrande privat uteopphaldsareal, felles rekreasjonsområde og kopling til eksisterande grøntstruktur og sentrumsområde.

Område B 1 er i kommunedelplanen (KDP) for Lindås 2019-2031 sett av til bustad og ligg innanfor omsynssone H810_2, med krav om områderegulering før eventuell detaljregulering kan vedtakast. jf. føresegn 2.2.2.

Videre følgjer det av føresegn 2.2.3 tabell 1, at område B 1 skal inngå i detaljregulering før det kan søkast om løyve.

Kommunen har i plansaka (sak 20/18451) stilt seg positiv til igangsetting av detaljregulering, men har vist til at det er naudsynt med dispensasjon frå områdeplankravet for å kunne starte med detaljregulering av område B 1.

Byggesaksavdelinga har difor no mottatt søknad om dispensasjon frå krav om områderegulering, jf. føresegn 2.2.2, samt søknad om dispensasjon frå arealføremålet grøntstruktur ettersom tenkt utbygging er ønskt plassert delvis i område sett av til grøntstruktur.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Administrasjonen legg til grunn at ansvarleg søker har vurdert kven som skal nabovarslas.

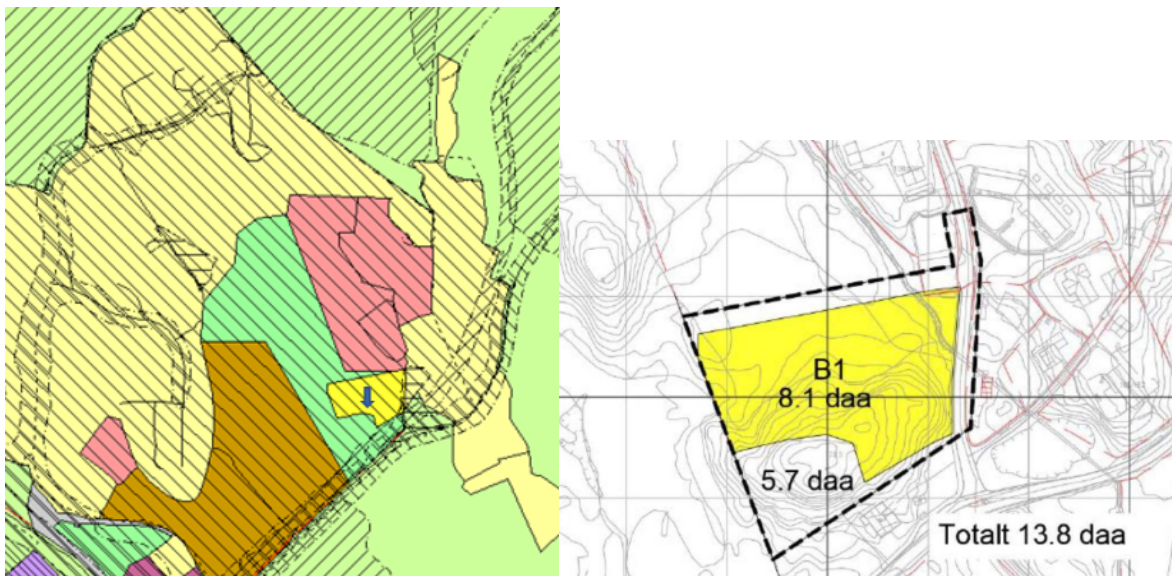
Planstatus

Område er i hovudsak avsett til bustad, men eit areal på om lag 1170 m² sørvest i planområde er sett av til grøntstruktur, i tillegg ligg heile arealet innanfor omsynssone H810_2, og er omfatta av områdeplankrav jf. føresegn 2.2.2. Vidare er det i føresegn 2.2.3 stilt krav om at områder innanfor denne sona skal inngå i detaljregulering før det kan søkast om løyve.

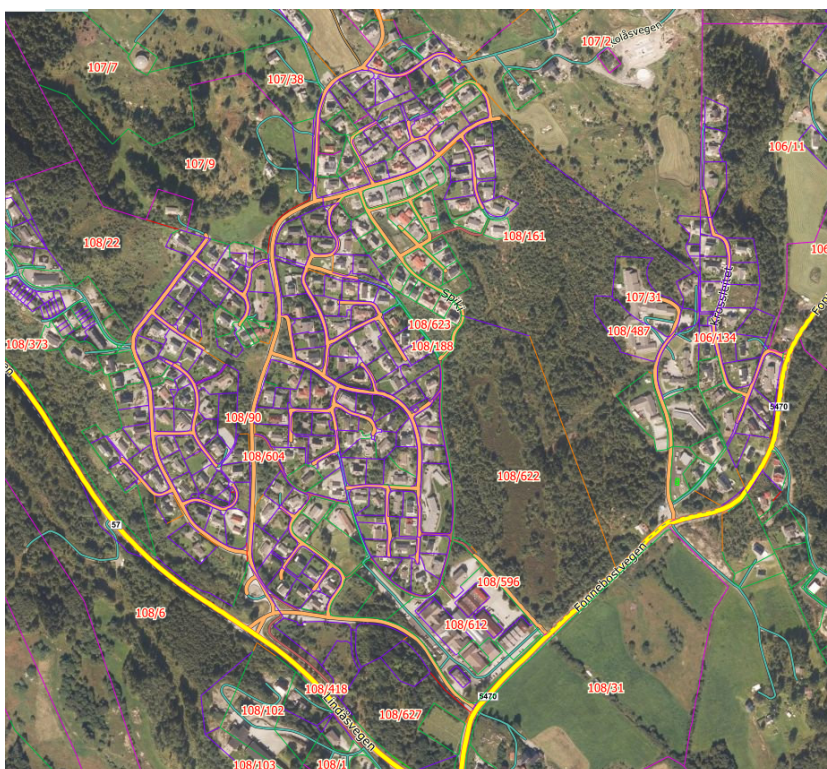
Kart/Foto

Kartutsnitt (B 1 markert med pil):

Kartutsnitt område B 1:



Oversiktsfoto av B 1 og område rundt:



Dispensasjon

Ettersom område ligg innanfor gjennomføringszone H810_2 med krav om områderegulering før eventuell detaljregulering kan vedtakast, er det søkt om dispensasjon frå føresegn 2.2.2 om krav om områderegulering.

Ansvarleg søkjar har vist til følgjande fordelar ved å gi dispensasjon frå krav om områderegulering:

Ved å gje dispensasjon vil ein kunne realisere dei overordna intensjonane i kommuneplanen om å etablere bustader i dette området. Det er eit nasjonalt ynskje om å leggje til rette for bustader for alle og eit eldrevennleg samfunn.

Tilgang til velfungerande og lettstelte husvære nær Lindås senter vil utvida tilbodet og bidra til at eldre ikkje må flytta ut av sitt nærområde.

Nærleik til viktige daglege funksjonar vil styrke mogelegheita for dei eldre til å kunne bu i eiga bustad lengst mogleg. Dette er eit viktig prinsipp i den planlagde utviklinga av eldreomsorga.

Dersom det vert gjeve dispensasjon frå kravet om områderegulering vil Alver kommune kunne gi Vestbo BBL moglegheit til å detaljregulere nye seniorbustader på noverande tidspunkt og ikkje måtte venta på ein områdeplan med usikker framdrift. Tilrettelegging av gode og funksjonelle bustader for den aldrande befolkninga reknast som eit svært viktig bidrag til ein positiv samfunnsutvikling i dette området.

Delar av planområde som tiltakshavar ynskjer å nytte som bustadføremål er i kommunedelplanen sett av til grøntstruktur.

Ansvarleg søker har vist til følgjande fordelar ved å gi dispensasjon frå arealføremålet grøntstruktur:

Arealføremålsområdet B1 i kommuneplanens arealdel legg opp til ein tilbaketrekt lokalisering av bustader i høve kollen som ønskast nytta til bustadføremål. Ved å utnytte noko av dette arealet, sørvest i planområdet til bustadføremål, vil bustadene få betre sol- og utsynstilhøve. Dersom utbygginga skal halde seg innanfor område B1 i kommuneplanens arealdel, vil plasseringa av bustader bli meir skjerma for sol og utsyn. Solforhold og utsyn er viktige kvalitetsprinsipp ved utvikling av gode bustader.

Dersom ein kan utnytte det omsøkte arealet, vil bygningane i større grad kunne vende seg mot Lindås Nærsenter og tilhøyrande sentrumsfunksjonar. Vi vurderer at det vil vere positivt for sentrumsutviklinga å tilføre bustader som visuelt og fysisk ligg nær dette området.

Ein justering som tilseier større andel grønt mot aust vil betre tilgjenget frå fortau, i tillegg til at eigedomen i denne sona har ein slakare utforming som enklare kan nyttas som tur, leik og rekreasjonsområde.

Utbyggingsområdet vil ikkje bli større ved justeringa av bustadføremål. Det vil regulerast grønstruktur i planen tilsvarende det arealet grønstruktur i kommuneplanen som vert nytta til bustadføremål. Illustrasjonen nedanfor syner det omsøkte arealet og areal som er tenkt regulert til grønstruktur i planen. Byttearealet er skjematisk illustrert ved planinitiativet, men kan vurderast justert noko i den vidare planlegginga. Intensjonen er like full at formålsarealet for bustad ikkje skal aukast. Det er ynskjeleg at man i planprosessen legg til grunn ein god og hensiktsmessig bygningsplassering som tek i vare bustadskvalitetar, omsynet til grønne verdiar og ein positiv utvikling av dei sentrale områda av Lindås sentrum.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Statsforvaltaren i Vestland, Vestland fylkeskommune, Alver kommune Samferdsel, veg-, vatn og avløp- forvaltning og Alver kommune, Plan og analyse.

Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren i Vestland den 06.10.2021:

Det er starta ein reguleringsplanprosess for område B1. I denne planen skal det vurderast om kommuneplanen kan fråvikast ved å regulere grøntareal i kommuneplanen til bustadformål. Ein dispensasjon i saka kan gi uheldige føringar for reguleringsplanen og ein godkjent reguleringsplan vil uansett gå føre kommuneplanen ved motstrid jf. plan- og bygningslova § 1-5. Vi vurderer det som både uheldig og unødvendig å gi dispensasjon frå kommuneplanen for noko som skal vurderast i ei reguleringsplan.

Vi viser elles til vår uttale til oppstart av planarbeidet, datert 16.08.2021, der vi rår til at ein i planarbeidet følgjer arealdelen av kommuneplanen.

Vi rår ifrå dispensasjon frå grønstruktur til bustad i denne saka.

Det er henta inn slik uttale frå Alver kommune, Samferdsel, veg-, vatn- og avløp- forvaltning den 04.10.2021:

Avdeling samferdsel, veg-, vatn- og avløp- forvaltning har sett på søknaden om dispensasjon og har berre nokre få kommentarar.

Området har god dekning på vatn og avløp og ledningsnettet for påkopling ligg i kommunal veg. VA- har eit borehol som går gjennom søre del av formålsområdet. Boreholet ligg djupt men søkjar må vere merksam på at det ligg der.

Det går ein del større opne bekkar/elver i området som delvis er lukka under vegane. Handtering av overvatn må sjekkast nøye. Det bør stillast krav om kartlegging av korleis det nye området skal handtere overvatn og ei kartlegging av om kapasiteten til området vatnet frå utbyggingsområdet vert ført mot, har kapasitet til å handterer vatnet vidare.

Den kommunale vegen har fortau og veglys. Avkøyrsløp frå det nye bustadområdet mot kommunal veg vil dele opp fortauet mellom fylkesvegen og barnehagen. Avkøyrsla bør leggjast slik at den ikkje kjem i konflikt med etablert veglys anlegg. Ei evt. flytting av lys må utbyggjar utføre.

Eit inngrep i etablert fortau vil kunne forkorte levetida på fortauet. Fortauet er ca 100m langt pr. i dag. Et rekkefølgekrav i planen bør vere at det ved etablering av avkøyrsløp mot kommunal veg, vert støypt ny kantstein og at fortauet får nytt dekke langs den kommunale vegen.

Det er henta inn slik uttale frå Alver kommune, Plan og analyse den 25.10.2021:

Bakgrunn

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå kommunedelplan for Lindås 2019-2031. Det er søkt om dispensasjon frå krav om områderegulering, jf. KDP pkt. 2.2.2 ettersom omsøkt område B1 ligg innanfor gjennomføringssone H810_2. Det er og søkt om dispensasjon frå arealføremålet grønnstruktur, ettersom dei ynskjer å nytte område til bustadføremål.

Planfagleg uttale

Områdeplan for Lindås er ikkje ein del av planstrategien for Alver kommune, og gjennomføring av ein områdeplan for Lindås ligger langt fram i tid. Søknad om dispensasjon frå krav om områderegulering er difor vurdert som tilråddleg.

Dispensasjon frå arealføremålet grøntstruktur er søkt om for å kunne flytte lokaliseringa av bygg til vestsida av kollen. Kollen vart teke vare på i avgrensing av bustadområdet i KPA Lindås, og plan og analyse vurderer at ein bør halde på denne avgrensinga. Kollen er markant og bratt i vest, utbygging av bustad i framkant av kollen vil medføre store terrenginngrep, dette går også fram av illustrasjonen som ligg i dispensasjonssøknaden. Bygging i framkant av kollen vert meir eksponert mot postvegen og grøntdraget/senterområdet, enn om eigedommen vert utvikla innanfor avgrensinga avsett i KPA Lindås.

Tilråding

Plan og analyse rår på bakgrunn av ovannemnde i til at det vert gjeve dispensasjon frå krav om områderegulering, jf. føresegn punkt 2.2.2. Område med krav til områderegulering.

Plan og analyse rår på bakgrunn av ovannemnde ifrå at det vert gjeve dispensasjon frå arealføremålet grønnstruktur.

Det er henta inn slik uttale frå Vestland fylkeskommune den 04.11.2021:

Vi viser til brev datert 27.09.2021 med ovanfor nemnde sak til fråsegn, og vårt brev datert 12.10.2021 der vi ber om utsett frist for fråsegn. Seksjon for kulturarv i Vestland fylkeskommune har vurdert saka som regionalt kulturminnemynde.

Seksjon for kulturarv var på synfaring i området 03.11.21

Historikk

I samband med utarbeiding av kommuneplanen sin arealdel for Lindås fremja dåverande Hordaland fylkeskommune motsegn til område vist som B1, grunna konflikt med den Trondhjemske postvei som er eit kulturminne av nasjonale interesse. Motsegna vart trekt då område B1 vart redusert i omfang. Eit viktig moment i trekkinga av motsegna var at bustadområdet skulle liggje nord for kollen på Åtun. Slik blir ny bebyggelse lite synleg frå postvegen, og ein sikrar at vegen blir liggjande i eit større grøntområdet som i dag. Årsaka til at ein kunne godkjenne bustad formål i den sør-austre delen av planområdet var at det er gjennomført tiltak i postvegens nærområde.

Vi viser elles til vårt fråsegn til oppstart av privat planarbeid for gnr. 108, bnr. 161 datert 19.08.2021, der vi blant anna skriv følgande:

Vi gjer merksam på at den Trondhjemske postveg ligg tett på og i nærområdet til planområdet. Vi ber om at det vert teke særleg omsyn til denne i den vidare planprosessen. Postvegen er statleg listeført og har nasjonal kulturminneverdi. I det vidare arbeidet er viktig at ein tar omsyn til postvegen og karakteren til landskapet rundt den. Så langt vi kan sjå er viste alternativ 1 i planinitiativet det beste for postvegen, her er avstanden til vegen størst og bygningane er planlagd på nordsida av eksisterande kolle, det er heller ikkje planlagt infrastruktur (som for eksempel tursti) i nærleiken.

Vurdering av dispensasjon

Mottekne søknad om dispensasjon viser bebyggelse vest for kollen i område avsett til grønstruktur. Ny bebyggelse her vil ha vesentleg negativ konsekvens for den Trondhjemske postveg som er eit kulturminne av nasjonal interesse.

Vestland fylkeskommune rår i frå at ein gjer dispensasjon frå grønstruktur til bustad i denne saka.

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. Vilkåra er kumulative, som vil seia at begge vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. 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.

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. 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 dispensasjon kan medføre.

Dispensasjon frå krav om områderegulering:

Formålet med å krevje områderegulering er å sørge for at areal- og ressursdisponeringa vert avklara i ein overordna planprosess, ikkje ved den enkelte saka. Planlegging vil «sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter», jf. pbl § 1-1.

Områdeplan for Lindås er ikkje ein del av planstrategien for Alver kommune, og gjennomføring av ein områdeplan for Lindås ligg langt fram i tid. Vidare er område kring B 1 i hovudsak utbygd, med unntak av nokre få område (sjå foto).

Område er sett av til bustad, og det er såleis eit overordna ønske om å etablere bustader der. Å leggje til rette for bustader for alle og eit eldrevennleg samfunn er ansett som eit nasjonalt ynskje, som og talar for å gje dispensasjon.

Vidare peikar ansvarleg søkjar på at ein detaljregulering vil bli tilpassa sentrale omsyn i moglegheitstudia og til dei grunnleggande intensjonane til områdeplanen. Rådmannen kan difor ikkje sjå at ein detaljregulering av B 1 vil øydelegge eller vanskeleggjere gjennomføring av ei framtidig felles områdeplan ved eit seinare tidspunkt dersom det blir gitt dispensasjon frå områdeplankravet i denne saka.

Rådmannen viser og til at det ikkje er motteke uttaler frå andre mynde som rår ifrå å gje dispensasjon frå krav om områdeplan.

Etter ei samla vurdering finn rådmannen at omsyna bak krav om områdeplan ikkje vert sett vesentleg til side, samt at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vilkåra for å gje dispensasjon frå krav om områdeplan er oppfylt.

Dispensasjon frå arealføremålet grøntstruktur:

Dispensasjon frå arealføremålet er søkt om for å kunne flytte lokaliseringa av bygg til vestsida av kolla, slik at bustadene vil få betre sol- og utsynstilhøve. I tillegg peikar ansvarleg søkjar på at bygningane i større grad vil vende seg mot Lindås Nærseier og tilhøyrande sentrumsfunksjonar, samt få betre utforming og tilkomst til tur og rekreasjonsområde. Det er og skissert eit mogleg bytte av areal, slik at forholdet mellom grøntstruktur og bustadføremål vil vere tilsvarande som i kommuneplanen, men med ei anna plassering.

Alle instansar som har hatt saka på uttale, bortsett frå Alver kommune, Samferdsel, veg-, vatn- og avløp- forvaltning, har rådd ifrå å gje dispensasjon frå arealføremålet.

Det blir særleg vist til at B 1 var eit område det var knytt motsegn til i 2019, frå den gong Fylkesmannen i Vestland og Hordaland fylkeskommune, då område vart spelt inn ved rullering av KDP for Lindås. Bakgrunn for motsegna var at bustadføremålet vart tatt inn i eit område sett av til grøntstruktur i gjeldande plan og området si nærleik til kulturminnet Den Trondhjemske postveg som er statleg listefør og av nasjonal verdi. Det var, og er framleis, for fylkeskommunen eit viktig moment at bustadområde bør ligge nord for kollen på Åtun. Plan og analyse (Alver kommune) viser og til at ein bør halde på denne avgrensinga, og viser m.a. til at utbygging av bustad i framkant av kollen vil medføre store terrenginngrep.

Om ein tillate bygging i framkant av kollen vil ein miste den naturlege bufferen mellom busetnaden og fylkesvegen, og det kan bli vanskeleg å ta særleg omsyn til den Trondhjemske postveg og karakteren til landskapet rundt den.

Det er vanskeleg for rådmannen å vurdere ei så generell dispensasjonssøknad som i dette tilfellet. Videre er den klare hovudregel at kommunen ikkje bør gi dispensasjon når statlege og/eller regionale mynde har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Kommunen er open for å vurdere å bruke deler av arealet sett av til grøntstruktur ved ei detaljregulering, men det forutsett at det føreligg konkret informasjon om m.a. den Trondhjemske postveg, landskapsareale rundt den og elles nyttig informasjon som kommunen treng for å kunne ta ein heilskapleg vurdering av heile tiltaket.

Rådmannen si vurdering er at omsyna bak arealføremålet grøntstruktur vert sett vesentleg til side dersom det blir gitt dispensasjon, samt at fordelane ved å gje dispensasjon frå arealføremålet ikkje er klart større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremålet grøntstruktur ikkje er oppfylt.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Lenke til innsyn: [legg inn lenke frå innsyn i saka frå heimesida]

Regelverk

1. Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
2. Søknad en skal nabovarslast etter pbl § 21-3.
3. Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
4. Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
5. Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
6. Krav til avfallsplan følgjer av byggteknisk forskrift (TEK) § 9-6.
7. Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
8. Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
9. Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
10. Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
11. Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

Vedlegg i saken:

13.08.2021 Søknad om dispensasjon frå kommuneplanens føresegn 1597111
- gbnr 108/161 Lindås