

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
098/17	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	23.08.2017

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marlene Sørli	16/571

1/2 - Loftås - Søknad om dispensasjon - leikeareal - klage

Vedlegg:

1/2 - Loftås - Søknad om dispensasjon - felles leik Fe17 og Fe20

Rapport status leik og grøntareal1

Dispensasjonssøknad

1-2 ortofoto 1-1000

1-2 ortofoto 1-5000

Utbyggingsplan (detaljplan) Loftås - reguleringsføresegn

Utbyggingsplan (detaljplan) Loftås - illustrasjonsplan B4

Reguleringsplan Loftås - plankart

Utbyggingsplan (detaljplan) Loftås - plankart B4

Reguleringsplan Loftås - planskildring og føresegner

Saksnr. 16571 - Gbnr

Klage på vedtak

IMG_4280

IMG_4286

IMG_4289

IMG_4297

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Klage motteke 04.07.2017 vert ikkje teke til fylgje, og kommunen sitt vedtak av 31.05.2017 saksnr. 066/17 vert oppretthalde.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for avgjerd, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33."

Plan- og kommunalteknisk utval - 098/17

PL - behandling:

I møtet vart epost av 22.08.17 frå Arkoconsult delt ut.

Ragnar J. Tyssebotn, FRP, tok opp spørsmål om gildskap for sitt vedkomande då sonen er styremedlem i Eiendomvest AS (tiltaks-/heimelshavar) og tok ikkje del i møtet ved avgjerd om gildskap.

Siren Tyssebotn, FRP, tok opp på spørsmål om gildskap for sitt vedkomande som søster til

styremedlem i Eiendomvest AS (tiltaks-/heimelshavar) - ho tok ikkje del i møtet ved avgjerd om gildskap - Sigmund Faugstad, FRP og Nina B. Nyheim, AP, møtte som vara.

AVRØYSTING - gildskap

Ragnar J. Tyssebotn vart samrøystes kjend ugild med heimel i fvl. § 6, 2. ledd *likeså er han ugild når andre særegne forhold foreligger som er egnet til å svekke tilliten til hans upartiskhet, bl.a. skal legges vekt på om avgjørelsen i saken kan innebære særlig fordel, tap eller ulempe for han selv eller noen som han har nær personlig tilknytning til....*

Siren Tyssebotn vart samrøystes kjend ugild med heimel i fvl. § 6, 2. ledd .. *likeså er han ugild når andre særegne forhold foreligger som er egnet til å svekke tilliten til hans upartiskhet, bl.a. skal legges vekt på om avgjørelsen i saken kan innebære særlig fordel, tap eller ulempe for han selv eller noen som han har nær personlig tilknytning til.*

Det vart halde pause i drøftingane frå kl. 14.15 med gruppemøte for FRP og AP 14.25 - 14.35.

Atle Solberg, H, gjorde slikt felles framlegg: "Klagen vert teken til følgje. Kommunen fråfell kravet om universell utforming på gangveg frå leikeplass FE17 i felt B4 fram til større leikeplass f_LEIK01 i reguleringsplan Loftås."

AVRØYSTING

Alternativ avrøysting

Rådmannen sitt framlegg	-	0 røystes
Atle Solberg sitt framlegg	-	samrøystes

PL - vedtak:

"Klagen vert teken til følgje. Kommunen fråfell kravet om universell utforming på gangveg frå leikeplass FE17 i felt B4 fram til større leikeplass f_LEIK01 i reguleringsplan Loftås."

Saksopplysningar:

Tiltakshavar/heimelshavar: Eiendomvest AS, Postboks 15, 5291 Valestrandsfossen.

Ansvarleg søkjar: Arkoconsult AS, Postboks 103, 5291 Valestrandsfossen.

Klagar: Arkoconsult AS, Postboks 103, 5291 Valestrandsfossen.

Klage motteke: 04.07.2017.

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon for fritak for universell utforming av felles leik Fe17 og fritak for opparbeiding av felles leik Fe20 på gnr. 1 bnr. 2, Loftås.

Planstatus

Felles leik Fe17 og Fe20 ligg i regulert område innafor reguleringsplan Loftås tomtfelt arealplan-ID: 2003002 og innafor utbyggingsplan (detaljplan) for Loftås, felt B4-arealplan-ID: 20060600 med siste endring i arealplan-ID: 2009004 der områda er definert som fellesområde leikeareal.

Dispensasjon

Plan- og kommunalteknisk utval har i møte 31.05.2017 saksnr. 066/17 handsama søknad om dispensasjon og gjort slikt vedtak:

"Kommunen gjev ikkje dispensasjon i frå kravet om universell utforming av del av felles leik Fe17 i reguleringsføresegn § 6, punkt 6.3 i utbyggingsplan Loftås del B4 - bustad arealplan-ID: 20060600 med seinare endringar i arealplan-ID: 2009004, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-5, nr. 1, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Frist for innsending av dokumentasjon som syner at felles leik Fe17 er ferdigstilt vert sett til 30.08.2017, jf. utbyggingsplan Loftås del B4 - bustad arealplan-ID: 20060600 med seinare endringar i arealplan-ID: 2009004 reguleringsføresegn § 2, punkt 2.9 og § 6, punkt 6.2 og 6.3, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-5, nr. 1, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk §§ 8-1 og 8-4.

Kommunen gjev dispensasjon i frå kravet om plassering av felles leik Fe20, jf. plankart i utbyggingsplan Loftås del B4 - bustad arealplan-ID: 20060600 med seinare endringar i arealplan-ID: 2009004, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-5, nr. 1, jf. plan- og bygningslova § 19-2 på følgjande vilkår: Det skal etablerast gongveg med universell utforming frå leikeplass FE17 i felt B4 fram til større leikeplass f_LEIK01 i reg.plan 12532012003 Loftås B5-B9 (større leikeplass nordaust for denne)."

Klage

Kommunen har motteke klage frå ansvarleg søkjar den 04.07.2017 på vedtak av 31.05.2017 saksnr. 066/17. Grunngevinga for klage er:

"Arkoconsult AS, ved undertegnede, samt Ove Håland (som utbygger/tiltakshaver – Eiendomvest AS), var tilstede på befaringen som ble holdt av Plan- og kommunalteknisk utvalg den 31.05.2017.

Formålet med befaringen, i denne saken, var å vurdere om det skulle gis dispensasjon fra å opparbeide Fe17 med universell utforming, samt om det skulle gis dispensasjon fra å opparbeide Fe20, jf. dispensasjonssøknad.

Utbygger fremla for kommunen at det var mulig å etablere en gangsti fra Fe17 til f_LEIK01. Fra medlemmene i utvalget ble det spurt om denne kunne gjøres universelt utformet. Det ble presisert at det ikke var mulig. På tross av dette har kommunen satt det som et vilkår i vedtaket.

At det er mulig for kommunen å sette vilkår for dispensasjoner fremgår direkte av pbl. § 19-2 første ledd, andre punktum. Det man imidlertid må være oppmerksom på er at betingelsene ikke kan være tilfeldige og heller ikke virke urimelige sett i forhold til tiltakets art.

I denne sammenheng kunne utbygger forstått vilkåret om det hadde vært en forutsetning for å få dispensasjon fra å opparbeide Fe17 med universell utforming. Problemet her er at det satt som vilkår for dispensasjonen knyttet mot å opparbeide Fe20. Det er ikke et krav i reguleringsplanen at Fe20 skal være universelt utformet. Fe17, som ligger nærmest denne gangstien, vil bli universelt utformet. Av denne grunn virker kravet enda mer uforståelig.

Videre vil vi poengtere:

- *Dersom det skal lages en gangsti med en helning på 1:20, altså 5 % stigning, vil dette medføre store terrenginngrep i et grøntområde.*
- *Helningen i dag er 1:5,5, noe som tilsvarer en stigning på 18 %. For å sammenligne har Kossdalsvingene en stigning på 27 % og er definert som Norges bratteste.*
- *Det vil mest sannsynlig ikke være mulig med asfaltering av denne gangstien grunnet lokaliseringen, og grus kan ikke fedineres som universelt utformet når det er krav om harde dekker.*
- *Dersom Fe17 skal bli universelt utformet ser vi ikke behovet for en gangsti/snarvei opp til ballbanen. Veien rundt er et alternativ for bevegelseshemmede.*
- *Inngrepet vil skape nye anleggsarbeid som vil føre til unødig støy i et ellers etablert boligområde.*

Konklusjon:

Basert på det ovenfor nevnte vil vi hevde at vilkåret er urimelig holdt opp mot dispensasjonen som er gitt. Vi vil derfor kreve følgende:

- *Vedtaket omgjøres i den forstand at vilkåret for dispensasjonen omformuleres. **Vi ber om at kravet til universell utforming av gangvei fjernes.** Slik at det kun er krav til en gangvei fra Fe17 til f_LEIK01."*

Det vert elles vist til motteken klage 04.07.2017.

VURDERING

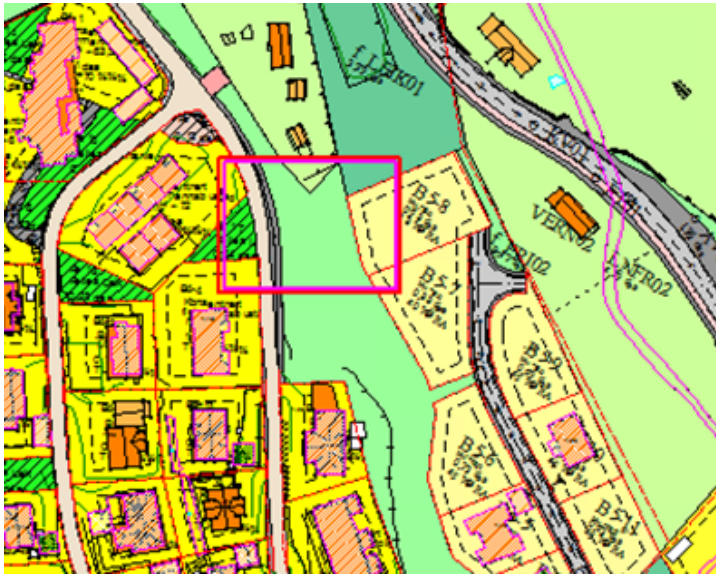
Saka gjeld klage på vedtak av 31.05.2017 saksnr. 066/17 om dispensasjonsvedtak med vilkår om etablering av gangveg som er universelt utforma frå Fe17 til f_LEIK01.

Det vert lagt til grunn at ansvarleg søkjar klagar på vedtaket for å få fritak frå vilkåret om å opparbeida gangveg mellom Fe17 og f_LEIK01 som universelt utforma.

I klagen vert det vist til at vilkåret gjeve i vedtak av 31.05.2017 saksnr. 066/17 om å etablere ein gangveg som er universelt utforma er uforståeleg. Det vert vidare presisert at å opparbeida ein gangveg som skal vere universelt utforma ikkje er mogleg på grunn av lokalisering og stigning.

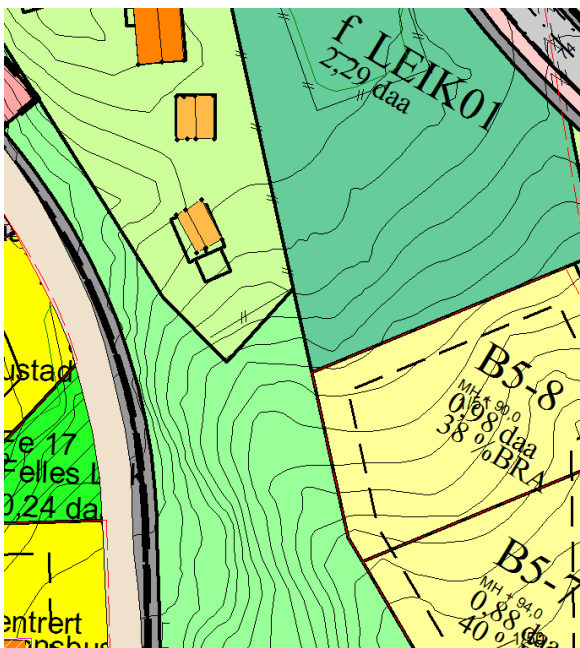
Rådmannen legg til grunn at det i ein reguleringsplan er fastsett talet på og storleik på leikeareal etter behov og trivsel for mellom anna barnefamiliar som skal bu i bustadområdet. Om det viser seg at eit slikt areal er utfordrande og lite egna til å opparbeide som leikeareal må ein finne ei løysing som ikkje går ut over barnefamiliene sin trivsel og trong om leikeareal. Å tilretteleggje for ein trafikk sikker tilkomst til eit anna leikeareal i eit anna bustadområde er ei god løysing, dersom det skal gjevast fritak frå krav til leikeareal i eit område. Rådmannen vurderer vidare at å setta krav om ein universelt utforma gangveg til eit anna leikeareal når det vert gjeve fritak frå å opparbeide Fe20 ikkje er eit urimeleg eller uforståeleg vilkår.

Kartutsnitt i Figur 1 syner området det gjeld.



Figur 1

På kartutsnittet i Figur 2 kan ein ut frå talet på høgdekotar sjå at terrenget er bratt. For å opparbeida ein gangveg som er universelt utforma vil det krevjast terrenginngrep.



Figur 2

Figur 3 syner terrenget sett frå Fe17 i retning mot f_LEIK01.



Figur 3

Rådmannen vurderer at det må utførast terrenginngrep for å opparbeida gangvegen mellom Fe17 og f_LEIK01 som universelt utforma, og legg til grunn at det ved prosjekteringa av gangvegen må søkast å finna den beste plasseringa av gangvegen for å unngå unødige terrenginngrep.

Prinsippet bak universell utforming er å tilretteleggje for like moglegheiter for alle og bidra til å unngå diskriminering. Opparbeiding av gangvegen utan universell utforming vil gjere at rørslehemma må ta vegen rundt og tydeleg skape eit skilje mellom dei som kan nytta den nye gangvegen og dei som ikkje kan. Dette bidreg ikkje til like moglegheiter for alle og inkludering. Å ta vegen rundt er difor ikkje eit godt alternativ.

For å opparbeide ein gangveg vil det krevjast anleggsarbeid og støy vil skje. Rådmannen vurderer at anleggsarbeid og støy vil skje uavhengig om gangvegen opparbeidast som universelt utforma eller ikkje. Rådmannen kan difor ikkje sjå at ein periode med anleggsarbeid og støy er problematisk for å opparbeide gangvegen som universelt utforma.

Fe17 er regulert som eit universelt utforma leikeareal. Opparbeiding av universelt utforma gangveg til Fe17, er difor naudsynt for å ivareta kravet til å tilretteleggja for like moglegheiter og deltaking på tvers av bustadområde.

Rådmannen vurderer at å opparbeide ein universelt utforma gangveg for å gje like moglegheiter er svært positivt. Vidare vurderer rådmannen at ein universelt utforma gangveg veg tyngre enn ulempa med eit terrenginngrep i denne saka.

I vurderinga har rådmannen særleg lagt vekt på omsynet bak universell utforming og barn og unge sine interesser.

Konklusjon

Rådmannen rår til at klagen motteke 04.07.2017 ikkje vert teke til fylgje og at vedtak av 31.05.2017 saksnr. 066/17 vert oppretthalde.

