

# SAKSPAPIR

| Saksnr | Utval                          | Type | Dato       |
|--------|--------------------------------|------|------------|
| 035/22 | Plan- og kommunalteknisk utval | PS   | 20.04.2022 |

| Saksbehandlar | ArkivsakID |
|---------------|------------|
| Marit Nedreli | 16/571     |

## **1/2 - Loftås - Uteareal - uteopphaldsareal - leikeareal og grøntanlegg - etablering av gangveg frå Fe17 til f\_Leik01**

### **Vedlegg:**

1/2 - Loftås - Søknad om dispensasjon - felles leik Fe17 og Fe20  
Dispensasjonssøknad  
Rapport status leik og grøntareal1  
1-2 ortofoto 1-1000  
1-2 ortofoto 1-5000  
Utbyggingsplan (detaljplan) Loftås - reguleringsføresegn  
Utbyggingsplan (detaljplan) Loftås - plankart B4  
Utbyggingsplan (detaljplan) Loftås - illustrasjonsplan B4  
Reguleringsplan Loftås - plankart  
Reguleringsplan Loftås - planskildring og føresegner  
1/2 - Loftås - Søknad om dispensasjon - leikeareal - klage  
1/1 og 1/2 Loftås - Ferdigstilling gangveg frå leikeareal Fe17 til f\_Leik01  
IMG\_20220328\_135555\_3  
IMG\_20220328\_135543\_6  
20220311\_111534  
20220311\_111625  
20220311\_111625  
20220311\_111604

### **RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

"Kommunen vurderer at gangveg frå leikeareal Fe17 til f\_Leik01 er ferdigstilt, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk § 8-4, 1. ledd. Eigar av gangvegen skal sikre at gangvegen er fri for hinder og gjennomføre årleg vedlikehald. "

### **Plan- og kommunalteknisk utval - 035/22**

#### **PL - behandling:**

#### **AVRØYSTING:**

Samrøystes vedteke

#### **PL - vedtak:**

Kommunen vurderer at gangveg frå leikeareal Fe17 til f\_Leik01 er ferdigstilt, jf. forskrift om

tekniske krav til byggverk § 8-4, 1. ledd. Eigar av gangvegen skal sikre at gangvegen er fri for hinder og gjennomføre årleg vedlikehald.

### Saksopplysningar:

#### Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

### Saksopplysningar

Eigedom: gnr. 1 bnr. 2.

Tiltakshavar: Eiendomvest AS.

Søkjar: Arkoconsult AS.

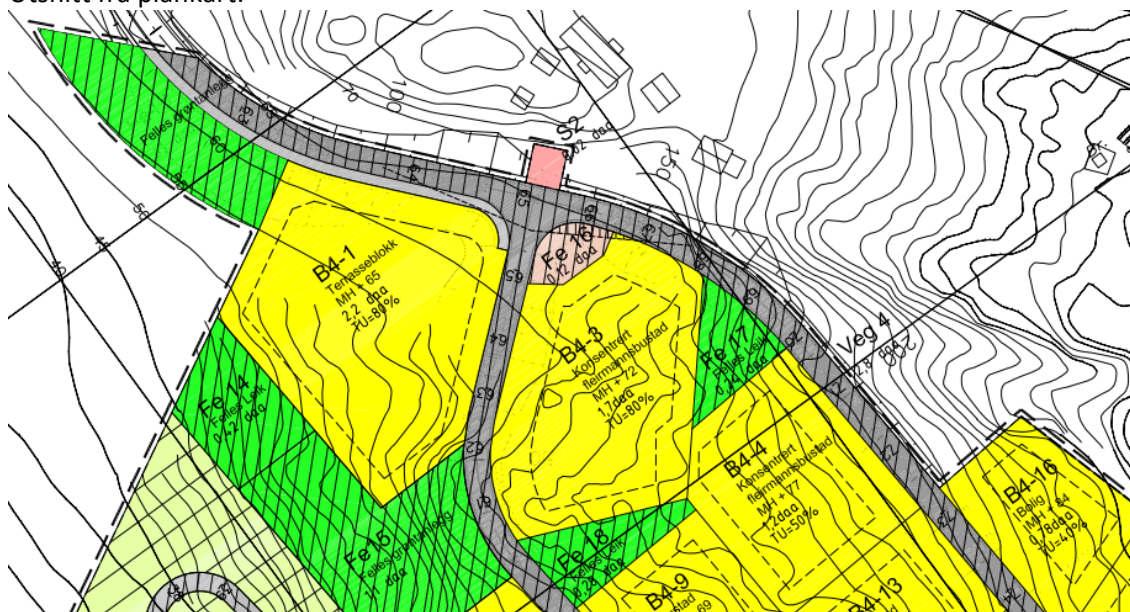
### Saka gjeld

Saka gjeld ferdigmelding av gangveg frå leikeplass Fe17 i felt B4 og fram til større leikeplass F\_Leik01 i reguleringsplan Loftås, jf. plan- og kommunalteknisk utval sitt vedtak av 23.08.2017 saksnr. 098/17 og endring i vedtak av 31.05.2017 saksnr. 066/17.

### Planstatus

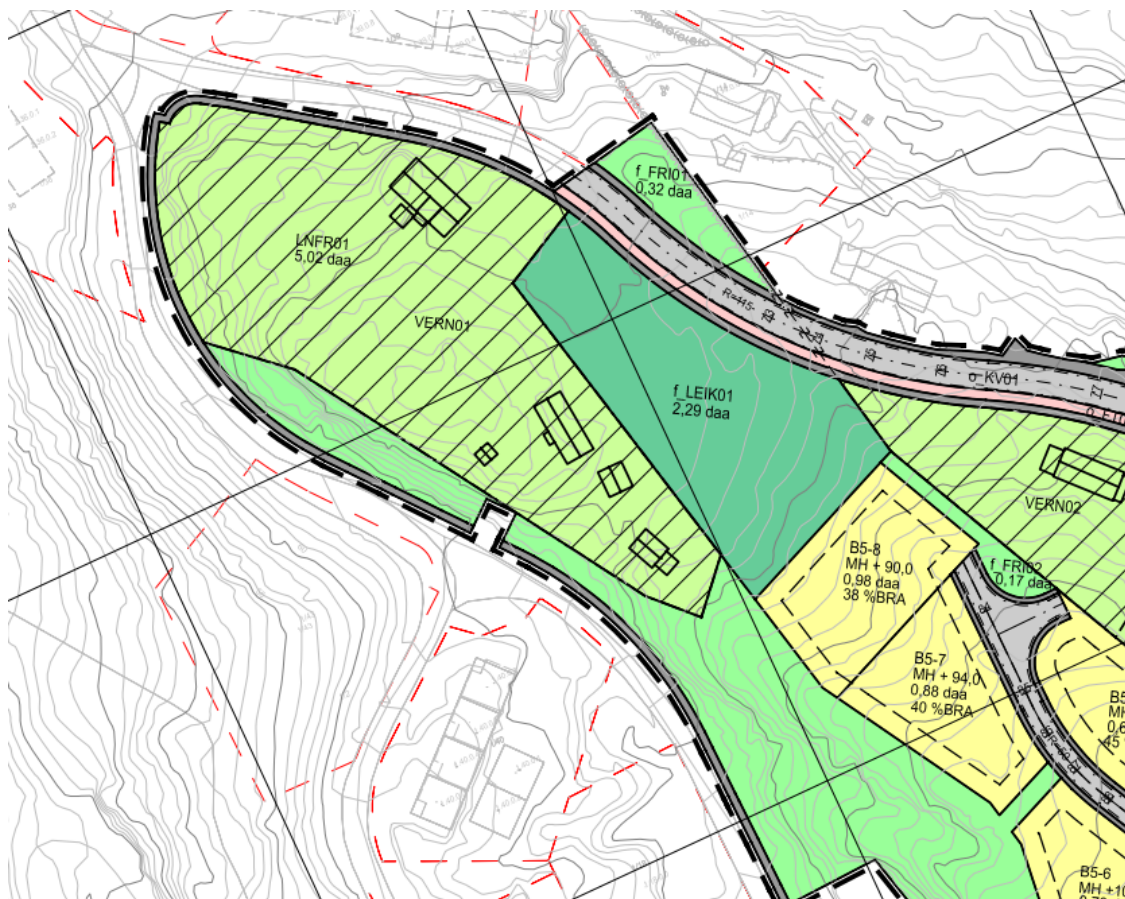
Leikeplass Fe17 ligg innanfor reguleringsplan Loftås felt B4, jf. gjeldande reguleringsplan planID 2009004.

Utsnitt frå plankart:



Leikeplass f\_Leik01 ligg innanfor reguleringsplan Loftås felt B5, jf. gjeldande reguleringsplan planID 2012003.

Utsnitt frå plankart:



### Dispensasjon

Kommunen har handsama søknad om dispensasjon for felles leik Fe17 og Fe20. Plan- og kommunalteknisk utval gjorde fylgjande vedtak i møte 31.05.2017 saksnr. 066/17:

*"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)."*

Det vart klagt på delar av vedtaket og plan- og kommunalteknisk utval gjorde fylgjande vedtak i møte 23.08.2017 saksnr. 098/17:

*"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."*

## **Ferdigstilling av gangveg**

Kommunen har i e-post av 28.03.2022 med vedlegg motteke melding om at gangvegen frå leik Fe17 til f\_Leik01 er ferdigstilt.

## **VURDERING**

Rådmannen er usikker på om den etablerte gangvegen frå leikeplass Fe17 til leikeplass f\_Leik01 er i samsvar med plan- og kommunalteknisk utval sine vedtak av 31.05.2017 saksnr. 066/17 og 23.08.2017 saksnr. 098/17. Saka vert difor lagt til utvalet for vurdering og handsaming.

Bukvalitet er summen av kvalitetane ved den enkelte bustad, korleis bustaden ligg i høve til andre bygningar, og til uteopphaldsareal og omkringliggjande grønstruktur. I utbyggingsområde bør det sikrast velfungerande og samanhengande grønstruktur. Uteopphaldsarealet bør ha ei utforming som opnar for både opphald og sosialt samkvem, rekreasjon, leik og spel i dei ulike årstidene. Areala bør kunne nyttast av ulike aldersgrupper og sikre samhandling mellom barn, unge, vaksne og eldre uavhengig av funksjonsevne. Føremålet med universell utforming er at samfunnet skal vere slik at alle menneske skal kunne ta del i lokalsamfunnet og oppleve tryggleik og eit inkluderande miljø. Prinsippet er nedfelt i føremålsparagrafen i plan- og bygningslova.

I denne saka er kravet om universelt utforma gangveg fråfalle, jf. plan- og kommunalteknisk utval sitt vedtak av 23.08.2017 saksnr. 098/17. Sjølv om gangvegen ikkje skal vere universelt utforma, må enkelte minimumskrav likevel vere tilfredsstilt.

Det vart ikkje gjeve dispensasjon frå kravet om universell utforming av leikeplass Fe17. Rådmannen legg til grunn at krav til gangtilkomst til uteopphaldsareal med krav om universell utforming står i [forskrift om tekniske krav til byggverk \(TEK17\) § 8-7, 1. ledd](#).

Dersom fleire uteopphaldsareal har same funksjon, er det tilstrekkeleg at minst eitt av dei har gangtilkomst som oppfyller krava i forskrift om tekniske krav til byggverk § 8-7, 1. ledd, bokstav b, jf. § 8-7, 2. ledd. Andre gangtilkomstar skal ha stigning maksimum 1:10, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk §§ 8-7, 2. ledd, siste punktum og § 8-7, 3. ledd. Unntak frå regelen om stigningsforhold på 1:15 er mest aktuelt der gangtilkomsten går over lengre strekningar i kupert terreng.

Rådmannen kan ikkje sjå at det er søkt om eller at plan- og kommunalteknisk utval har gjeve dispensasjon frå stigingskravet i forskrift om tekniske krav til byggverk § 8-7, 2. ledd, siste punktum og/eller § 8-7, 3. ledd.

Rådmannen legg til grunn at alt opparbeida uteareal skal utformast slik at det er tilstrekkeleg eigna til sin funksjon, jf. [forskrift om tekniske krav til byggverk § 8-1](#). At utearealet skal vere eigna og utforma etter sin funksjon inneber at utearealet skal tole forventa belastning og bruk, ha eintydig utforming etter funksjon og er eigna for alle aktuelle brukargrupper.

Dersom det er eit område i eit uteareal som vil eigne seg som rekreasjonsareal utan at det vert opparbeidd, kan arealet gjerast tilgjengeleg for ålmenta ved at det vert laga ein tilkomst til arealet. Kravet om at utforminga skal vere eigna vil då gjelde tilkomstvegen med eit snuareal ved uteopphaldsarealet. Tilkomsten skal fylgje krava i forskrift om tekniske krav til byggverk kapittel 8.

Generelle krav til gangtilkomst står i [forskrift om tekniske krav til byggverk § 8-4, 1. ledd](#). Gangtilkomst skal vere sikker og dimensjonert for forventa ferdsel og transport. Med gangtilkomst er det meint gangveg frå køyrbar veg og parkering til mellom anna uteopphaldsareal og mellom byggverk og uteopphaldsareal. Kravet gjeld alle opparbeidde uteareal, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk § 8-1. Gangtilkomsten skal vidare vere fri for hinder.

Sidan det òg er andre tilkomstvegar til leikeplassane vurderer rådmannen at det kan vere nok å tilfredsstille dette kravet.

Rådmannen vurderer at utvalet kan kome til at gangvegen mellom leikeplassane Fe17 og f\_Leik01 er i samsvar med føremålet og funksjonen og dermed kan godkjennast som ferdigstilt.

Rådmannen vurderer vidare at utvalet kan stille ytterlegare krav til utbetring av gangvegen før han vert godkjent som ferdigstilt. Det kan vere nødvendig å gjennomføre synfaring i samband med vurderinga.

### **Konklusjon**

Rådmannen rår til at plan- og kommunalteknisk utval vurderer om gangvegen mellom leikeplassane Fe17 og f\_Leik01 er tilfredsstillande og kan godkjennast som ferdigstilt, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk § 8-4, 1. ledd.