

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
059/22	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	25.05.2022

Saksbehandlar	ArkivsakID
Therese Lyngbo Iversen	15/1170

Gbnr 1/2 Loftås - Søknad om dispensasjon for endra plassering av gangveg og køyreveg i felt B4

Vedlegg:

1/2 Loftås - Søknad om endring av plassering på køyreveg og gangveg i felt B4
Søknad om endring, signert
Vedlegg B-1, Søknad om dispensasjon v1
Vedlegg D-1, Situasjonsplan innmålt veg
Vedlegg E-1, Følgeskriv til endringssøknad

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen gjev dispensasjon frå reguleringsplan Loftås tomtfelt planId 2012003, jf. plan- og bygningslovas § 12-4 og § 12-5 til justert plassering av gangveg og køyreveg, jf. plan- og bygningslova § 19-2 på fylgjande vilkår:

· Endra plassering gjeld avmerka område på situasjonskart motteke 08.04.2022."

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett.

Etter ei samla vurdering er fordelene med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Det er i tillegg føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 059/22

PL - behandling:

AVRØYSTING:

Samrøystes vedteke

PL - vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå reguleringsplan Loftås tomtefelt planId 2012003, jf. plan- og bygningslovas § 12-4 og § 12-5 til justert plassering av gangveg og køyreveg, jf. plan- og bygningslova § 19-2 på fylgjande vilkår:

· Endra plassering gjeld avmerka område på situasjonskart motteke 08.04.2022."

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett.

Etter ei samla vurdering er fordelene med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Det er i tillegg føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til statlege og regionale styresmakter til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: 1/2

Tiltakshavar: Eiendomvest AS

Ansvarleg søkjar: Arkoconsult AS

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealføremål i reguleringsplan Loftås tomtefelt planId 2012003 for endra plassering av delar av veg og delar av gangveg.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Loftås tomtefelt planId 2012003.

Kart/Foto

Utsnitt frå gjeldande reguleringsplan:



Utsnitt frå motteken situasjonsplan:



Endringane er i motteken situasjonsplan markert med innteikna skyer. Det er tre dispensasjonar som gjeld gangvegen og ein dispensasjon som gjeld køyreveg.

Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå regulert plassering av køyreveg og gangveg, og regulert arealformål bustad, friluftsområde og felles grøntanlegg.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at endringane som er gjort er små, vegen er i hovudsak plassert i tråd med plan, og endringane er meir hensiktsmessig enn det som var regulert.

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett

tilside. 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.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, jordvern, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. 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 dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Det er ikkje motteke nabomerknad frå naboane.

Omsyna i føremålsreglane i lova er mellom anna å sikra at tiltak vert utført i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.

Omsynet bak regelen det er søkt dispensasjon i frå er mellom anna å sikra felles tilkomstveg til bustadtomtene av en viss kvalitet.

Fordelar med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at utbygger slepp å rette avviket i samband med utbygging av gangveg og veg.

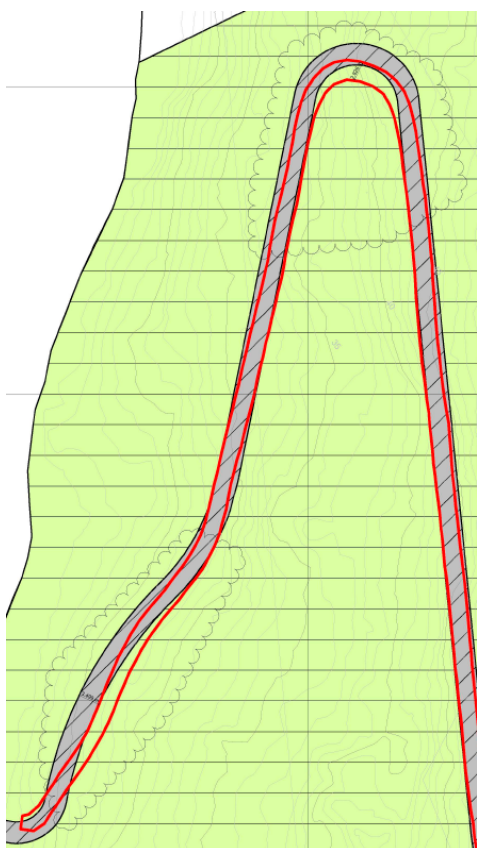
Ulemper med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at reguleringsplan ikkje vert følgt.

Rådmannen legg til grunn at hovudregelen er at bygging av veg skal skje i samsvar med reguleringsplan.

Motteken situasjonsplan syner ikkje gjeldande plankart. Rådmannen vurderer at avvika mellom motteken situasjonsplan og gjeldande plankart ikkje gjeld dei omsøkte områda.

Rådmannen legg gjeldande reguleringsplan til grunn for handsaminga.

Kommunen har ikkje motteke lengdesnitt for gangvegen som syner om stigninga er endra som fylgje av endra plassering av gangvegen.



Område 1 og 2 gjeld gangvegen og ligg innanfor område som i reguleringsplanen er definert som friluftsområde. Friluftsområde skal etter reguleringsplan for Loftås tomtefelt føresegn § 5.1 vere for allment friluftsliv og skal ligge mest mogeleg urørt.

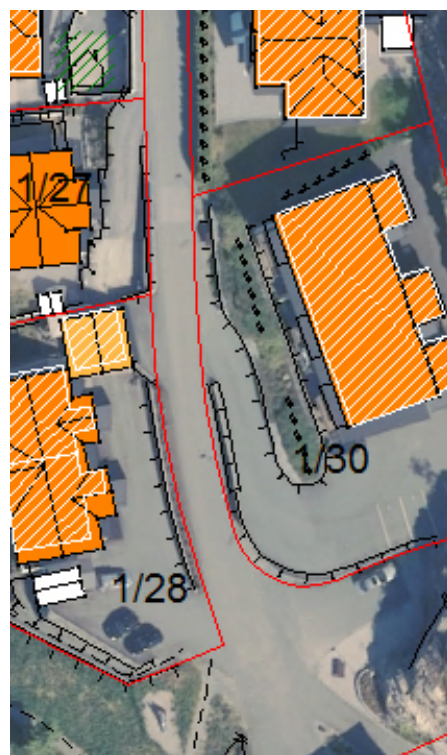
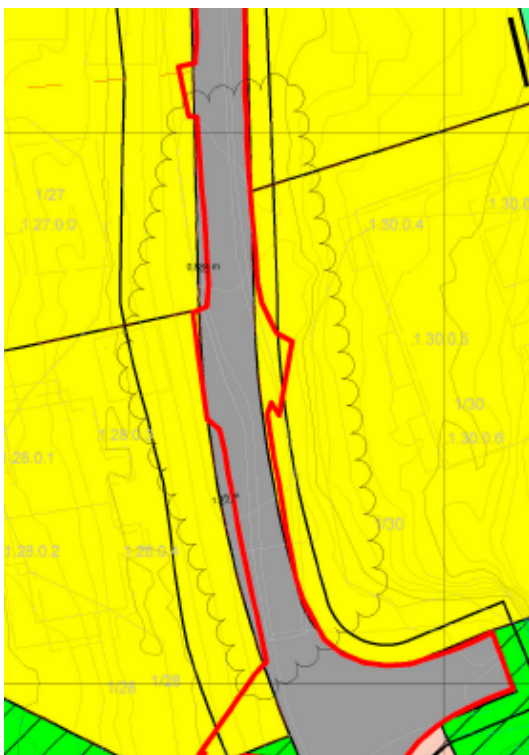
Motteken situasjonsplan syner at det er små endringar som er gjort. Svingene er krappare og noko av vegen er retta ut. Endringane har ikkje ført til eit tap av areal for friluftsområde, berre endra areal.

Rådmannen vurderer at endringane av plasseringa av gangvegen ikkje medfører negative konsekvensar for bruken av arealet.



Område 3 gjeld felles grøntanlegg. Situasjonsplan syner at endringa gjeld tilkomst mellom gangveg og køyreveg.

Rådmannen er usikker på om dette har ført til at denne delen av gangvegen har vorte brattare enn prosjektert. Rådmannen vurderer elles at endringa av plasseringa av gangvegen ikkje medfører negative konsekvensar for bruken av arealet.



Område 4 gjeld regulert bustadområde. Bredda av vegen er redusert på vestsida ved to av tomtene. I tillegg kjem vegen inn på ei tomt på austsida av vegen.

Ansvarleg søker opplyser i dispensasjonssøknaden at endringane vart gjort for å sikre tilstrekkeleg grøfteareal og avstand mot tomtene på nedsida av vegen.

Rådmannen legg til grunn at vegen på denne måten har vorte smalare enn prosjektert. Dette kan påverke trafikktryggleiken negativt.

Bustadfeltet er no ferdig utbygd, og rådmannen vurderer at enkelte tiltak på bustadtomtene kan ha vorte påverka av at vegen er delvis feilplassert. Rådmannen meiner at dette burde ha vore rydda opp i før det vart søkt om bruksløyve av vegen.

Rådmannen vurderer at endra plassering av veg har festa seg over lang tids bruk og legg vekt på at det kan vere vanskeleg å tilbakeføre vegen etter at feltet er ferdig utbygd. Det er alltid enklare med prosjektering og oppføring av tiltak på tomtane når faktisk plassering av veg er i samsvar med gjeldande reguleringsplan. Dispensasjon for plassering av veg kan medføre tvil om kva kartgrunnlag som skal leggjast til grunn ved prosjektering av tiltak på tomtane.

Rådmannen vurderer at sjølv om det vert gjeve dispensasjon til endra plassering av veg, skal ikkje dette påverke plasseringa eller storleiken av bustadtomtene langs vegen. Desse er oppretta i samsvar med reguleringsplan og det er regulerte byggegrenser mot veg. Med dette utgangspunktet vurderer rådmannen at det kan vere grunnlag for å gje dispensasjon til mindre endring av plassering av veg, jf. motteken søknad.

Rådmannen vurderer at føremålsreglane i lova ikkje vert vesentleg tilsidesett ved at det vert gjeve dispensasjon. Fordelane med å gje dispensasjon er klart større enn ulempene.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at det ikkje er tungtvegande grunnlag for å krevje endra plassering i samsvar med plan. Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremål i reguleringsplan er oppfylt.

Rådmannen vurderer vidare at det i denne saka vil vere føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Vurdering etter naturmangfaldlova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldlova. Kommunen har mellom anna

sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldlova.

Konklusjon

Rådmannen rår til at vert gjeve dispensasjon til endra plassering av deler av gangveg og deler av felles køyreveg