



Byrådssak /20

Saksframstilling

Vår referanse: 2020/09663-2

Ytrebygda gnr 114 bnr 380/384. Klage over avslag - søknad om dispensasjon

Kva saka gjeld:

Saka gjeld klage over vedtak datert 09.10.2019 der det vart gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå byggegrense mot offentleg veg (o_KV09) og frå plan- og bygningslova (pbl) § 29-4 avstand til grense og offentleg fortau/gangveg (o_FT). Det vart også gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå krav om at parkering skal etablerast i felles parkeringsanlegg (f_PH1). I same vedtak vart det gjeve fleire dispensasjonar frå byggegrense mot offentleg sporveg/bane, mot offentleg veg FV556 og mot offentleg gang-/sykkelveg (GS103), samt mot gågate (o_GA5). Det vart også gjeve dispensasjon frå reguleringsplanen § 5.9.1.1 med omsyn til krav om minste avstand mellom bygg internt i felt K/B/A1.5. Søknad om dispensasjon frå den planlagde kryssløysinga mellom offentleg veg o_KV101b og o_KV09 vart ikkje behandla då bakgrunnen for søknaden (avslag på søknad om parkering lokalt innanfor K/B/A1.5) fall vekk.

Vedtaket er klaga på av ansvarleg søkjar Rambøll Norge AS på vegne av tiltakshavar Brødrene Ulveseth AS, i klage motteke 30.10.2019. Klagen er supplert i brev datert 18.12.2019, og i e-post av 19.02.2020. Klagen rettar seg mot avslaget og den del av dispensasjonssøknaden som ikkje er behandla.

Eigedomane ligg innanfor reguleringsplan for Ytrebygda, del av gnr 111, 114 og 34, Liland og Birkeland øvre, Kokstad øst, vedteken 22.03.2017. Eigedom gnr 114 bnr 380 er regulert til *blokkbebyggelse* – felt BB. Eigedom gnr 114 bnr 384 er regulert til *Kombinert bebyggelse og anlegg* – felt K/B/A1.5. I KPA 2018 ligg eigedomane innanfor *bebyggelse og anlegg*, byfortettingssone med omsynsonene raud sone vegstøy, gul sone vegstøy, konsesjonsområde for fjernvarme og Flesland lufthamn- meldeplikt. Bakgrunnen for søknaden er å avklare ei rekke tilhøve/dispensasjonar med hensikt å legge til rette for ei framtidig utbygging av felt K/B/A1.5 og BB innanfor reguleringsplanen for Kokstad øst. Mange av dispensasjonane heng saman med at gjeldande plan ikkje har regulert inn byggegrenser mot offentleg veg/gate og bane i plankartet.

Ansvarleg søkjar har opplyst at tiltaket er nabovarsla, og stadfestar at det er motteke merknad frå eigar av gnr 114 bnr 348 Jan Roald Eik og Siv Anne Møllerhaug Eik. Merknaden går i hovudsak på at det er ynskjeleg å ta vare på dei grøntområda som er i nærleiken, at prosjektet har for høg utnytting med for høge bygg, samt at det er behov for utbetring av Kokstadvegen og Ytrebygdsvegen.

Statens vegvesen har for det meste ikkje merknadar til dispensasjonssøknaden, men er negativ til at det vert gjeve dispensasjon for parkeringsløysinga, jf. fråsegn datert 17.09.2019.

Bymiljøetaten er for det meste positiv til søknaden, men kan ikkje uttale seg vedkomande parkeringsløysinga på bakgrunn av informasjonen i saka, jf. fråsegn datert 18.09.2019.

Klagen:

Når det gjeld avslaget på dispensasjonen frå byggegrense mot offentleg veg o_KV09, og frå pbl § 29-4 med omsyn til avstand til grense og offentleg fortau/gangvei o_FT, meiner klagar at kommunen ikkje har gjort ei sjølvstendig vurdering av dispensasjonssøknaden eller grunngevinga for tiltaket. Klagar peiker på at Statens vegvesen ikkje var absolutt negativ til søknaden, men at det vart stilt spørsmål til om den tenkte løysinga var tilfredsstillande og at vegfagleg kompetanse i kommunen kunne vurdere dette. Det vert også stilt spørsmål med grunngevinga omkring vurderinga av avstand til nabobygga. Det vert ikkje gjort ei konkret vurdering om det planlagde tiltaket faktisk vil ivareta omsyna bak avstandskravet eller at det kan setjast i verk tiltak for å kompensere for endra avstand.

Klagar viser til at føresetnadane har endra seg, og at reguleringsplanen ikkje er heilt treffande for det føremålet som er valt for prosjektet. Difor er det behov for ei endra parkeringsløysing. Å legge til rette for eit felles parkeringshus ville truleg vore eigna dersom området vart bygd ut med blanda arealføremål med hovudvekt på kontor og næring. Tiltakshavar ynskjer å legge til rette for bustadbygging på denne eigeiendommen som ligg tett opp mot bybanestopp. Tomta vert utvikla saman med nabotomta, der det er lagt opp til parkering på eiga tomt slik at det uansett vil vere innkøyring og parkering i området. Klagar meiner det vil vere ein god løysing å sjå tomtene i samanheng og samordne parkering eventuelt under bakkenivå som arealføremålet BB opnar for. Klagar viser også til kommunen si prinsippsak om parkering, der dei ynskjer å prioritere andre transportformer enn bil. Dette skal gjerast ved å velje løysingar som legg betre til rette for mellom anna kollektivbruk, sykkelveggar og bildeling, utan at det i avslaget er noko prioritering av dei ulike alternativa. Det vil vere mest hensiktsmessig for prosjektet og området at det vert gjeve dispensasjon og lagt til rette for eit parkeringsanlegg i kjellaren rett ved bustadane. Ein dispensasjon vil heller ikkje ha presedenseffekt.

Klagar vil at søknad om dispensasjon frå den viste kryssløysinga i reguleringsplanen vert behandla, dersom klagen vert teken til følgje og det vert gjeve dispensasjon frå kravet til felles parkeringshus. Det vert vist til søknaden og grunngevinga der. Det vert elles vist til klagen som ligg vedlagt i sin heilskap.

Fagetatens vurdering og tilråding:

Plan- og bygningsetaten som fagetat har ikkje funne grunnlag for å ta klagen til følgje. Når det gjeld dispensasjon frå byggegrense mot offentleg veg og nabogrense, kan ikkje fagetaten sjå at grunngevinga er mangelfull eller at det er gjort saksbehandlingsfeil. Dispensasjonane er knytt til plassering av blokk C, D og G, samt plassering av rampe til parkeringskjellar.

Fagetaten er samd med Statens vegvesen i at det kan sjå ut som at rampen ikkje vil ivareta trafikktryggleiken ved utkøyringa, verken for gåande eller mjuke trafikantar. På grunn av at plassering av blokk C og rampen heng saman, er det vurdert at begge tiltaka vil setje til side omsyna bak byggegrensa mot offentleg veg. Det vert også lagt vekt på at rampen er plassert nært fortau/gangveg, slik at det kan oppstå farlege situasjonar. Når det gjeld bygging nærare nabogrense, vil ei slik plassering som her er vist, leggje føringar for plassering av eventuelle nye bygg på naboeigeiendommen. Utbygginga vil få mindre rom, det vil bli mindre lys og luft mellom bygga, og det vil ikkje vere mogleg å oppnå den kvartalsstrukturen som er ynskjeleg.

Fagetaten kan heller ikkje sjå at det er grunnlag for å gje dispensasjon frå kravet om felles parkeringsanlegg. Slik føreseigna er utforma, skal det etablerast eit felles parkeringsanlegg innanfor felta K/B/A1.1-1.9, med unntak av felt K/B/A1.4, og det vil vere første utbyggingstiltaket som vil få krav om å etablere parkeringshuset. Det er forståeleg at dette kan verke urimeleg, men dette er ein konsekvens av reguleringsplanen. Tilsvarande

problemstilling har vore oppe ved andre større reguleringsplanar, som ved Paradis, der ein har oppretthalde kravet om felles parkeringsanlegg. Fagetaten kan ikkje sjå at det vil vere ein straff av privatbilistar ved at dei må nytte eit felles parkeringsanlegg eit stykke unna bustaden, og plasseringa er valt for å stimulere til bruk av andre transportalternativ. Dersom det vert gjeve dispensasjon til å etablere eit felles parkeringsanlegg i kjellar saman med naboeigedomen, vil dette etter fagetaten sitt syn senke terskelen for å velje bil framfor kollektivtransport, og det vil legge til rette for auka bilbruk.

Fagetaten har gjort ei vurdering av dispensasjon frå kryssløysinga i reguleringsplan som ikkje vart behandla i avslaget. Omsynet med den planlagde løysinga er å leggje til rette for tilstrekkeleg areal og gje ei sikker løysing for å handtere noverande og framtidig trafikknivå. Fagetaten er ikkje nødvendigvis negativ til å dispensere frå den regulerte løysinga, men har ikkje funne grunnlag for å behandle søknaden før då den heng saman med den avslagne dispensasjonen frå parkeringsløysinga. Det vil uansett vere behov for ytterlegare dokumentasjon for å kunne ta stilling til søknaden. Ved dispensasjon frå regulert parkeringsløysing ser fagetaten at trafikkauken i krysset kunne blitt så stor at det ville vore naudsynt med ei endring av kryssløysinga. På noverande tidspunkt, då det ikkje er gjeve dispensasjon frå parkeringskravet, vert det ikkje vurdert som hensiktsmessig å dispensere frå regulert løysing.

Det vert vist til fagnotatet datert 20.01.2020 i sin heilskap.

Byrådets vurdering og tilråding/konklusjon:

Byrådet har vurdert klagen og resten av dokumentasjonen i saka, og er kome til same konklusjon som fagetaten. Byrådet kan ikkje tilrå at klagen vert teken til følge.

Reguleringsplanen vart vedteken i 2017, og er soleis nyleg vedteken. Ein reguleringsplan vert vedteken etter ein omfattande og grundig prosess med endeleg vedtak i bystyret. At planen er nyleg vedteken, talar for at det ikkje bør gjevast omfattande dispensasjonar frå denne. Særleg gjeld dette kravet om etablering av felles parkeringsanlegg for felta K/BA1.1-1.9, med unntak av K/B/A1.4, innanfor arealføremålet f_PH1. Felles parkeringsanlegg for fleire av dei kombinerte arealføremåla er eit grep for å samle parkeringa. Det vert også mindre biltrafikk inn mot utbyggingsområda, det vil verte eit meir trafikksikkert område for brukarane, samt at det vil stimulere til bruk av offentleg transport. Byrådet meiner at det bør gjerast ei reguleringsendring dersom ein skal flytte all parkering frå eit delområde vekk frå det felles parkeringsanlegget. Byrådet har forståing for at det er ynskjeleg å etablere felles parkeringsanlegg med nabotomta og få parkeringsarealet tett på bustadane, men er likevel av den oppfatning at dette er eit viktig grep i planen som ikkje bør fråvikast. Byrådet er kjent med at det har vore kontakt med mellom utbyggjar og fagetaten vedkomande ei endring av parkeringsløysinga, men at det er ynskjeleg å ha denne klagesaka behandla først.

Byrådet kan heller ikkje sjå at det er grunnlag for å dispensere frå byggegrense mot kommunal veg og avstandskravet til nabogrense for tre av bygga, samt rampen til parkeringskjellar. Byrådet ser at deler av tomta kan vere utfordrande med tanke på plassering av bygg i høve grense, då tomta går i ein spiss mot nordaust. Likevel er byrådet av den oppfatning at det er nok rom på eigedomen til å kunne ha større avstand til nabogrense og veg. Det er viktig å plassere bygg slik at det opplevast opent og luftig mellom eigedomane, særleg der det skal vere gangpassasje.

Det vert elles vist til fagetaten si vurdering vedkomande avslag på søknad om dispensasjonar, og byrådet sluttar seg til denne.

Vedtakskompetanse:

I medhald av *Reglement for bystyreutvalgene* punkt 1.4, jf. bystyresak 46/19, er myndigheita til å behandle klagesaker etter plan- og bygningslova, med nærare gitte unntak, delegert til

Utval for miljø og byutvikling. Dersom klagen ikkje vert teken til følgje, skal saka sendast til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Byrådet innstiller til utval for miljø og byutvikling å fatte følgjande vedtak:

Avslag datert 09.10.2019 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje teken til følgje.

Dato: 10. mars 2020

Roger Valhammer
Byrådsleder

Thor Haakon Bakke
Byråd for klima, miljø og byutvikling

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Notat frå fagetaten datert 20.01.2020 med følgjande vedlegg:

1. Oversiktskart bnr 380
2. Oversiktskart bnr 384
3. Oversiktsfoto
4. Situasjonsplan
5. Prosjekt plassert på plankart
6. Klage på vedtak
7. Begrunnelse klage
8. Dispensasjonsvedtak 09.10.2019
9. Uttalelse Statens vegvesen
10. Uttalelse Bymiljøetaten
11. Tegninger
12. Revidert dispensasjonssøknad
13. Ytrebygda gnr 114 bnr 380/384 – vedrørende klagesak