



Tippetue Arkitekter AS
Sandviksbodene 5
5035 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/6840 - 19/19480

Saksbehandlar:
Ingrid Bjørge Pedersen
Ingrid.Bjorge.Pedersen@lindas.kommune.no

Dato:
21.06.2019

Dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan for endra avkøyrse og avfallshandtering - gbnr 138/21 Tveiten øvre

Administrativt vedtak. Saknr: 373/19

Tiltakshavar: F G Eiendom AS

Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

Tiltak

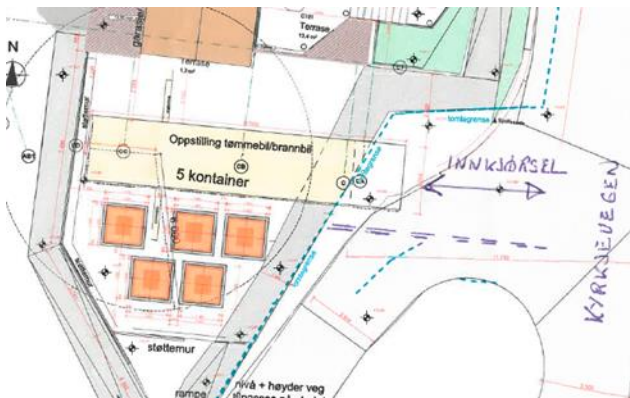
Saka gjeld søknad om dispensasjon frå reguleringsplan for endra plassering av tilkomstveg for renovasjonkøretøy og brannbil, og for endra avfallsløysing.

Godkjent utomhusplan:



Omsøkte endring:





Endringa syner at grøntareal vert fjerna og innkjørsle vert no plassert over dette arealet. Gangveg vil få ei mindre justering, primært i front av bygg C. Vidare syner omsøkte endring plassering av 5 nedgravde avfallscontaienere.

Det ligg føre bruksavtale med NGIR signert 22.03.2019. Vidare er det i frå NGIB stadfesta at de godkjenner denne tilkomsten.

Det vert elles vist til søknad motteken og supplert 18.06.2019.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Tveiten Garveritomta Gnr 138 Bnr 21 med plan-id 201104 er definert som bustad/blokker med utomhusplan.

Samla utnyttingsgrad innafor planområde skal ikkje overgå 230 % BRA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå godkjent reguleringskart vedkomande tilkomst til renovasjonsløyising og endra renovasjonsløyising i form av nedgravde avfallscontainere.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Dispensasjon fra plan – avkjørsel, tilkomst og type renovasjon

Viser til tidligere korrespondanse vedr. endring av renovasjon fra frittstående til nedgravde container.

Eiendommen er regulert med godkjent oppstillingsplass for renovasjon.

I løpet av byggeprosessen har renovasjonssystemet blitt endret til nedgravde containere, og det har vist seg at ny plassering på grunn av plassbehovet krever en endring i henhold til godkjent plan.

Det må derfor søkes om endret renovasjonsplass og dispensasjon for ny avkjørsel.

Ny renovasjonsløsning følger gjeldende anbefalinger/retningslinjer fra NGIR.

Etter vårt syn tilfredsstillers omsøkt tiltak avkjørsel til renovasjon og tilkomst for brannbil på en god måte, med både tilgjengelighet for beboerne, estetisk utforming og tilpasning til prosjektet, og trafiksikkerhet under tømning.

Noe mindre grøntareal må fjernes ved avkjørsel, men i og med at brann- og bossbil skal bruke samme oppstilling, kan område rundt godkjent brannbiloppstilling og innregulert renovasjonsområde utformes grønt. Dette vil ikke medføre en reduksjon av det totale grøntarealet.

På bakgrunn av dette mener vi at hensyn bak planbestemmelser ikke blir vesentlig satt til side ved å gi dispensasjon for ny avkjørsel.

Videre må fordelene være klart større enn ulempene.

Godkjent plan krever biloppstilling i offentlig vei, mens omsøkt plassering ikke er til hinder for bilpassering under tømning. En nedgravd container-løsning er estetisk, luktfritt og godt tilgjengelig. Omkringliggende areal kan brukes som grøntareal.

Plassen kan også benyttes av utrykningskjøretøy. Meland og Lindås brannvern er positive til endringen.

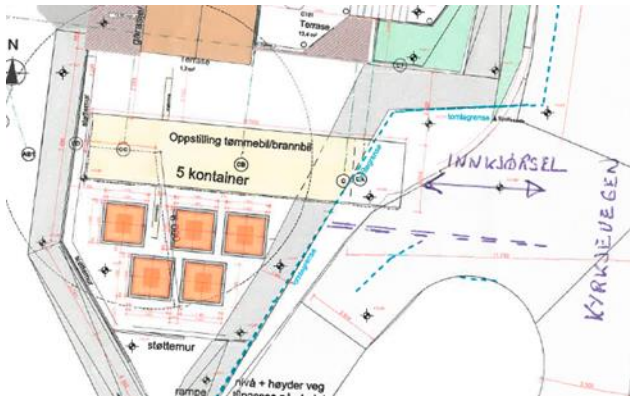
Plasseringen er ikke for ulempe for tilgrensende eiendommer. Det er hentet inn avtale med nabo Bjarte Alver.

Nabovarsel

I brev datert 16.05.2019 i frå FG Eigedom går det fram at det er gjort avtale med nabo Bjarte Alver om bruk av deler av hans eigedom/eksisterande avkjørsle frå kyrkjevegen. Vi ser det difor ikkje naudsynt å nabovarsle ut over dette.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 28.05.2019.



Vatn og avløp (VA)

Det er ikkje søkt om endringar av vatn- og avlaupshandteringa.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Det er søkt om endra tilkomst og avkjørsle for renovasjonskøyretøy og brannbil. Opphavlege avkjørsle gjekk inn på FAV2 som er ei privat veg innafor plan Tveiten Gnr 138 Bnr 11- 22112006. Ny avkjørsle går framleis inn på denne vegen men vert flytta opp mot eksisterande kryss. Det ligg føre skriftleg avtale med grunneigar Bjarte Alver signert 8.4.2019 som sikrar eigedomen rett til å nytta avkjørsle på gbnr 137/687. Vi syner til at siktkrav og svingradius skal vere tilfredstillande for de nye krysset, og at dette gjeld for større køyretøy.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser noko endra trasè for gångvegen, primært den delen som ligg i front av bygg C. Vidare vert grøntareal fjerna.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5.

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 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 rammes, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

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, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafør 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, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Vår vurdering:

Det går fram av søknad at hovudgrunna til endra avkøyrsløysing og parkeringsløysing er ei endring i renovasjonsløysing. Der det vart gjeve rammeløyve for containere oppe i dagen er dette no endra til nedgravde avfallscontainere. Administrasjonen er positiv til ny renovasjonsløysing, da dette truleg vert norma etter kvart for alle eigedomar og slik sett vil det ikkje vere naudsynt å endra dette for eit prosjekt av denne storleiken seinare. Vidare er det positivt at ein har funnet ei løysing som er god for utrykkingkøyretøy, og at ein får samkøyrst dette.

Etter ei samla vurdering finn ein at det kan gjevast dispensasjon i frå gjeldande reguleringsplan for endra plassering av avkøyrsløysing og endra renovasjonsløysing.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen.

Kommunen finn at tiltaket ikkje vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan for endra avkøyrsløysing og tilkomst for renovasjonskøyretøy og brannbil og endra renovasjonsløysing.

Dispensasjon vert gjeve på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal utførast i samsvar med revidert situasjonsplan motteke her den 28.05.2019**

Vi gjer merksam på at tiltaket kan vere søknadspliktig etter plan- og bygningslova §§ 20-1 og 20-2.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 14/6840

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker, jf. fvl § 29 (1). Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Før det kan reistas søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høvet til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Bortfall av løyve

Vedtaket om dispensasjon er gyldig i 3 år, jf. pbl § 21-9. Fristen kan ikkje forlengast. Det må ligga føre løyve til tiltak etter plan- og bygningslova innan utløp av 3 års fristen for vedtaket.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Ingrid Bjørge Pedersen
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

F. G. Eiendom AS (Alver Brygge)
Tippetue Arkitekter AS

Sagstadvegen 67 5918
Sandviksbodene 5 5035

FREKHAUG
BERGEN