

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 45/130, FA - L42	15/1715

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
19/2017	Utval for drift og utvikling	PS	07.03.2017

GBNR 45/130, Vikebø - Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå plankrav - Frådeling av parsell og oppføring av einebustad

Vedlegg:

Avkjørsle for eigedom GBNR 45/130

Dokument 15210623-8 Om dispensasjon for plankrav og avkjørsletilhøve - gnr. 45 bnr 130

Søknad om dispensasjon GBNR 45/130

Situasjonskart

Løyve Frekhaug Trevare AS.pdf

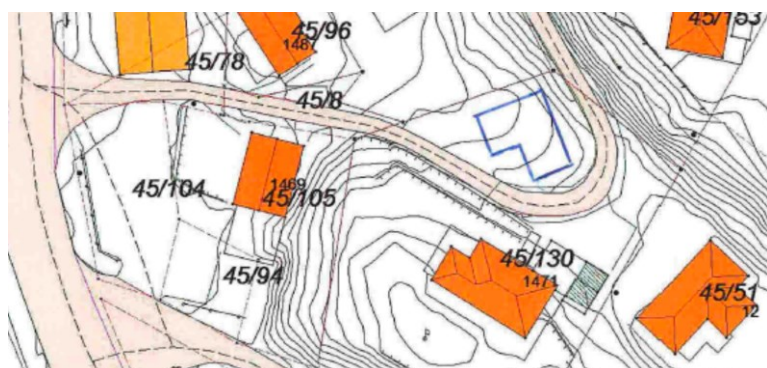
Bekreftelse på elevkapasitet.pdf

Avslag - GBNR 45/130 - Søknad om dispensasjon frå plankrav i KPA for oppføring av einebustad med utleigedel

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Meland kommune avlo gjennom vedtak datert 15.8.2016, DS-278/2016, søknad om dispensasjon frå plankrav i kommuneplanen sin arealdel (KPA) i medhald av plan- og bygningslova § 19-2. Formålet med dispensasjonen er frådeling av parsell frå gbnr 45/130 for oppføring av ny einebustad ("seniorbolig") med mindre utleigedel i sokkeletasjen og garasje. Plassering av planlagd bustad er vist på innsendt situasjonskart vedlagd søknaden:



Vedtaket blei påklaga gjennom brev frå Seim & Tjore Bustad AS, som representerer Kjell og Unni Steen. I klagen blei følgjande opplyst:

«Eg vil med dette klage på avslag frå dere.

Statens vegvesen vil sjå på saken på nytt, då det kan har vore ein misforståelse. Tiltakshaver har søkt om utkjørsel til kommunal (Skinntveitvegen), mens Statens vegvesen har trudd at det var rett ut i fylkesvegen. Tiltakshaver har i dag godkjent utkjørsel etter gjeldende plan for Bergotunet, ut i Skinntveitvegen.

Slik topografien og boligtettheten i dette isolerte området er, kan me ikkje sjå at det kan leggjast inn fleier bustader på et seinare tidspunkt. Dette er den siste tomten som det er mogeleg å byggja på i denne delen av planen. Resten av området B 13 vil få ei heilt anna vegutløysing og det er vanskelig for oss å sjå at denne søknaden vil danna noko form for presidens for område B 13. Siden Statens vegvesen skal sjå på saken på nytt, vil me samtidig be om at klagebehandlingen stilles i bero fram til avklaring frå Statens vegvesen foreligger. Ca 1 Februar 2017.»

Saka har etter dette lagt i bero hos kommunen i påvente av ny vurdering frå Statens vegvesen. På førespurnad frå kommunen har søkjar opplyst at klagen blir oppretthalde på tross av at Statens vegvesen ikkje har endra syn, sjå nedanfor.

Nabovarsling:

Dispensasjonen og tiltaket blei nabovarsla i perioden 9.-15.5.2016 i samsvar med pbl § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader.

Høyring og uttale frå Statens vegvesen (SVV):

Omsøkt dispensasjon har vore sendt til sektormynde for uttale ved høyringsbrev av 14.6.2016. Gjennom førehandsuttale av 21.12.2015 rådde SVV frå dispensasjon med følgjande grunngjeving:

«Statens vegvesen meiner at det er trong for å sjå heile området B_13 samla, der ein kan vurdere tilkomst- og trafikkforhold i ein samanheng. Det er eit utflytande trafikkområde i krysset i dag, og Statens vegvesen vil motsetje seg utvida bruk av dagens avkjørsle frå fv. 564. Etter vårt syn bør denne avkjørsle stengast, i tråd med gjeldande reguleringsplan, før det vert gitt løyve til tiltak etter pbl. §§ 20-1 og 20-2 i område B_13».

SVV har vidare vist til at eigedomar ikkje kan frådelast utan at avkjørsel frå offentleg veg er godkjent, jf pbl § 27-4. Det er ikkje motteke merknader frå Fylkesmannen i Hordaland eller Hordaland fylkeskommune.

VURDERING:

Plan- og lovgrunnlag:

Gbnr 45/130 (Rosslandsvegen 1471) er ein uregulert bygd bustadeigedom med eit matrikelregistrert areal på om lag 2,5 daa.

I kommuneplanen sin arealdel er eigedomen vist i framtidig område for bygg og anlegg, bustad (planområde B_13). Det gjeld krav om reguleringsplan i slike område, jf føresegn 1.2.1 til KPA, før tiltak som krev søknad og løyve etter plan- og bygningslova blir tillate.

Tilkomst til omsøkt eigedom er i dag frå privat veg til fylkesveg 564 Rosslandsvegen. Gjennom *Detaljregulering for Bergotunet* (arealplanid 125620110002) er framtidig kryssløysing på staden regulert. Hovudformålet med denne reguleringsplanen var å flytte eksisterande daglegvareforretning på Vikebø til eit meir eigna bygg, etablering av nytt dagsenter i tilknytning til eksisterande omsorgsbustader, samt å leggje til rette for mindre bustadeiningar på Vikebø.

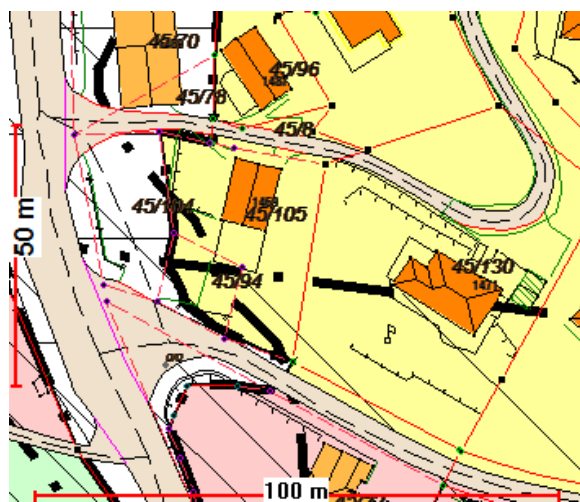
Gjennom planprosessen – etter krav frå Statens vegvesen – blei det inkludert areal på austsida av fylkesvegen av planen for å samle utkjørslar og heve kryssområde. Vidare blei det tatt inn

rekkefølgekav knytt til utbetring av infrastruktur i nærområdet. Detaljreguleringsplanen inneheld krav om stenging av krysset ved utkjøring til fylkesvegen frå Rosslandsvegen. Etter reguleringsplanen skal tilkomst til omsøkt eigedom gå frå privat veg til kommunal veg Skintveitvegen.

Utsnitt – Detaljregulering for Bergotunet:



Utsnitt frå KPA:



Klagevurdering:

Administrasjonen meiner at det gjennom klagen ikkje er kome fram vesentleg nye opplysningar som tilseier ei anna vurdering av søknaden.

Søklar har bedt om ny vurdering frå SVV i samband med klagebehandlina. Gjennom ny uttale av 3.10.2016 har SVV opplyst følgjande:

«Vår vurdering

Statens vegvesen var ikkje kjent med at den opphavelige vegretten til eigedom gnr. 45 bnr. 130 går via Skintveitvegen til fv. 564, men dette påverkar ikkje vår vurdering av saka. Uavhengig av avkjørsla, skal plantilhøve etter plan- og bygningslova vurderast først. Eigedommen er innafor område med plankrav, og vi meiner at det er viktig å avklare korleis område B_13 skal knyte seg til vegnettet før ein bygger fleire bustader i området. Fortetting kan gjere det vanskeleg å etablere ein god tilkomstveg og trygge tilhøve for mjuke trafikantar i bustadområdet. Vi er samd med kommunen si vurdering av at fordelane ved å gi dispensasjon ikkje er klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslovens § 19-2.

Om avkjørsla

Når det gjeld avkjørsle til bustadområdet i dag, er det ikkje naturleg for bebuarane å køyre ut via Skintveitvegen. Etter vår vurdering blir ein søknad om tilkomst den vegen pro forma; ei løysing for å oppnå lovmessige fordelar, men som ikkje vil verte følgd opp i praksis. Den naturlege køyremåten i dag er direkte av- og påkøyring frå fv. 564. Dette vil Statens vegvesen leggje til grunn i vår vurdering når saka skal vurderast etter veglova. Vi meiner difor at denne avkjørsla må stengast før ein kan tillate fleire bustader i området. Dette er også i samsvar med reguleringsplan for Bergotunet.

Når det gjeld mandat til å stenge avkjørsla, så er det formelt plangrunnlag for dette men søklar er avhengig av minnelege avtaler med grunneigarane for gjennomføring. Dette er privatrettslege tilhøve som søklar må avklare.

Konklusjon

Statens vegvesen held fast på uttalen om at det ikkje bør gjevast dispensasjon frå plankravet i denne saka.»

Avslaget av 15.8.2016 blei grunngitt på følgjande måte:

«Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak arealformålet i reguleringsplanen og ikkje blir "vesentlig" sett til side. I tillegg må fordelane ved å gje dispensasjon vere "klart større" enn ulempene. I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at "[I]oven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner".

Administrasjonen meiner at slik situasjonen er på staden i dag med omsyn til trafikktilhøva, er vilkåra for dispensasjon frå plankravet ikkje oppfylt. Detaljreguleringsplanen for Bergotunet inneheld rekkefølgjekrav om realisering av vedtekne vegløyser i planen. Rekkefølgjekrava er framleis ikkje oppfylt og planen sine løysingar er ikkje realisert, mellom anna er avkjørsla ved Roslandsvegen framleis open. Regulert kommunal veg til Skintveit vegen er ikkje bygd.

I eit reguleringsplanarbeid for område B_13 vil det vere sentralt å få på plass gode tilkomstvegar og trygge løysingar for mjuke trafikkantar.

Dispensasjonssøknaden skal vurderast konkret, men kommunen må òg vurdere saka i eit større perspektiv. Dersom kommunen gir dispensasjon i føreliggjande sak, vil det vere fare for at saka vil kunne skape presedens innanfor byggjeområde B_13. Grunngjevinga i søknaden inneheld i liten grad argumentasjon som vil vere eigna til å skilje saka frå eventuelt etterfølgjande saker. Stykkevis utbygging av område B_13 gjennom dispensasjonar er ikkje ønskjeleg, korkje ut frå arealdisponering- eller samfunnsmessige omsyn.

I tillegg har Statens vegvesen rådd frå dispensasjon. Kommunen bør normalt følge eit slikt råd, jf pbl § 19-1, som byggjer på ei konkret og sakleg vurdering av tilhøva på staden. I ein situasjon der Statens vegvesen har opplyst at det ikkje vil bli gitt løyve til utvida bruk etter veglova av eksisterande avkjørsel til fv. 564, vil kommunen uansett ikkje kunne godkjenne frådeling (eller bustadoppføring) av ny parsell frå gbnr 45/130. Godkjent tilkomst etter veglova er ein føresetnad for delingsløyve til bustadformål etter plan- og bygningslova § 27-4. Det vil vere klart uheldig å gi dispensasjon til eit tiltak som uansett ikkje vil kunne gjennomførast.»

Med tilvising til ovannemnde grunngjeving fremjar administrasjonen forslag om at klagen ikkje blir tatt til følgje.

Vidare handsaming:

Dersom UDU følgjer rådmannen sitt framlegg til vedtak nedanfor og ikkje tek klagen til følgje, blir saka sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Dersom Utval for drift og utvikling (UDU) tek klagen til følgje, skal høyringsinstansane varslast og vil ha høve til å klage på vedtaket. Klagen skal stilast til Meland kommune, som vidare sender den til Fylkesmannen for endeleg avgjerd etter nytt vedtak i UDU.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling finn at klagen ikkje inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at vedtaket av 15.8.2016, DS-278/2016 blir endra.

Klagen blir difor ikkje tatt til følgje. Det blir vist til saksutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket.

Saka blir sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.»

Utval for drift og utvikling - 19/2017

UDU - behandling:

Utvalet var på synfaring før vedtak vart fatta.

Asbjørn Larsen, AP, gjorde framlegg om grunna kommunikasjon mellom søkjar og Statens vegvesen vert saka utsett til neste møte.

Etter diskusjon i møtet vart utsettingsframlegget trekt.

Framlegg til vedtak frå Fredrik Seliussen, H:

"På bakgrunn av opplysningane i klagen og etter synfaring i saka, finn Utval for drift og utvikling (UDU) at det er grunnlag for å ta klagen til følge.

I medhald av plan- og bygningslova § 19-2, jf § 19-1, gir UDU dispensasjon frå plankrav på gbnr 45/130 i Meland kommune. Administrasjonen sitt avslag blir oppheva.

Utval for drift og utvikling finn at vilkåra for å gi dispensasjon er oppfylt. UDU vurderer at dispensasjon frå plankrav - gbnr 45/130 som omsøkt ikkje kjem i vesentleg strid med omsyna bak regelverket dispensasjonen gjeld.

Det vert elles vist til opplysningane i søknaden som grunngeving for vedtaket. Dispensasjonen som er gitt gjeld i samsvar med søknad journalført 13.04.2016.

Dispensasjonen omfattar følgjande tiltak:

- Dispensasjon frå plankrav.

Det gjeld følgjande vilkår for dispensasjonen:

- Avkøyring til Fylkesveg 564 vert fysisk avstengt slik Statens Vegvesen krev og avkøyring mot Skintveitvegen vert nytta.
- Søknad om tiltak kan ikkje gjennomførast før det er gitt løyve etter Plan- og bygningslova kap.20. "

Ved røysting fekk administrasjonen sitt framlegg til vedtak 0 røyster for, 7 imot og fall.

Framlegg til vedtak frå Fredrik Seliussen, H, fekk 7 røyster for, 0 imot og er såleis samrøystes vedteke.

UDU - samrøystes vedtak:

"På bakgrunn av opplysningane i klagen og etter synfaring i saka, finn Utval for drift og utvikling (UDU) at det er grunnlag for å ta klagen til følge.

I medhald av plan- og bygningslova § 19-2, jf § 19-1, gir UDU dispensasjon frå plankrav på gbnr 45/130 i Meland kommune. Administrasjonen sitt avslag blir oppheva.

Utval for drift og utvikling finn at vilkåra for å gi dispensasjon er oppfylt. UDU vurderer at dispensasjon frå plankrav - gbnr 45/130 som omsøkt ikkje kjem i vesentleg strid med omsyna bak regelverket dispensasjonen gjeld.

Det vert elles vist til opplysningane i søknaden som grunngeving for vedtaket. Dispensasjonen som er gitt gjeld i samsvar med søknad journalført 13.04.2016.

Dispensasjonen omfattar følgjande tiltak:

- Dispensasjon frå plankrav.

Det gjeld følgjande vilkår for dispensasjonen:

- Avkøyring til Fylkesveg 564 vert fysisk avstengt slik Statens Vegvesen krev og avkøyring mot Skintveitvegen vert nytta.
- Søknad om tiltak kan ikkje gjennomførast før det er gitt løyve etter Plan- og bygningslova kap.20. "