

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Merethe Tvedt	Gbnr - 22/184, FA - L42	17/1336

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
72/2017	Utval for drift og utvikling	PS	20.06.2017

## GBNR 22/184 - Søknad om dispensasjon frå reguleringsplan - bruk av deler av areal regulert til parkbelte til parkering.

### Vedlegg:

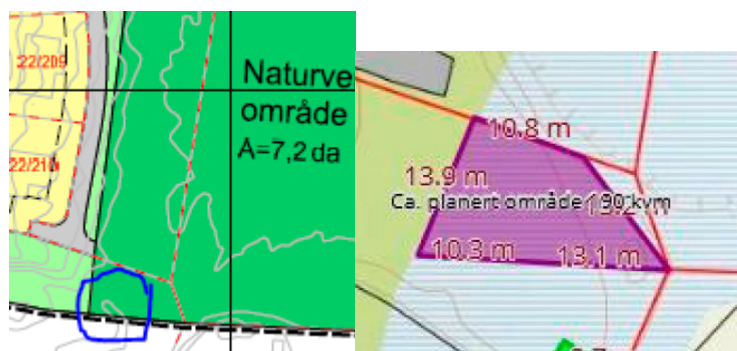
Søknad om dispensasjon  
22\_171\_184reg

### Saksopplysningar:

#### Omsøkt tiltak:

Søknaden gjeld dispensasjon frå arealformål *Naturvernområde* i reguleringsplanen for Mjåtveitmarka, gnr. 22/184. Kolos Eigedom AS har i søknad journalført motteke 16.5.2017 søkt om å få nytte eit areal på om lag 190 m<sup>2</sup> til parkeringsplass for sin eigedom.

Gnr. 22/184 er matrikelregistrert med eit areal på tilsaman 7036 m<sup>2</sup>. På eigdommen er det to reguleringsplanar som overlappar kvarande. Største delen av tomten er regulert av *Reguleringsplanen for industriområde Mjåtveit/Frekhaugmarka (arealplanid. 125619780310)* til industri. Eit mindre areal mot bustadfeltet og Mjåtveittjernet er regulert av *Reguleringsplanen for Mjåtveitmarka (arealplanid. 125620060002)* til vegetasjonsskjerm og naturvernområde. Området som det blir søkt dispensasjon for ligg i det området som er regulert til *Naturvernområde*.



Kartet viser reguleringsplankart og situasjonskart.

Kolos Eiendom opplyser i sin dispensasjonssøknad:

**«Søknad om dispensasjon**

*I forbindelse med grunnarbeid til nytt kontor/lagerbygg har Kolos Eiendom AS masseutskifta og steinsett mykje masser i sona mot tjern. Desse massane innehaldt og mykje avfall som har vorte fjerna i denne prosessen.*

*Dette gjelder langs kontorbygg samt mot veg ved bustadfelt (mot gnr22/bnr210 og nord/austre del av gnr 22/ bnr 184 samt gnr 22/bnr171 )*

*Området mot tjern som er steinsett og opparbeida har vorte tilrettelagt med tanke på gangveg frå industriområde til bustadområde.*

*Her har Kolos Eignedom AS brukt mykje tid og resursar på tilrettelegging slik at det skulle bli best mogeleg for bebuarar i området. Det har og i den forbindelse vore halde ein tett dialog med naboar.*

*Nord-austre del av gnr 22/bnr171 er ferdig tilrettelagt med grusveg.*

*Grunna ei misforståing har eit område mot tjern og gnr22/bnr184 vorte rensa for avfall og steinsett. Dette området ligg like utanfor regulert område for industri og er på ca 190kvm.*

*Dette området ligg der det vil være naturleg tilgang til veg frå bustadområde til industriområde. Kolos Eiendom AS ønskjer å ferdigstillta gangveg slik at den går langs tjern og fortsetter opp mot asfaltert veg ved bustadfelt.*

*Resterande område som er opparbeida og som det ikkje er behov for til gangveg, ønskjer Kolos Eiendom AS å bruke til parkeringsplass for gjester til kontorbygg. Dette området er en del av Kolos Eignedom AS sin tomt, gnr 22/bnr184.*

*Området ved parkeringsplass ønskjer vi å beplante med hekk/planter for å oppretthalde/forbetre vegetasjonsbelte mot bustadområde og dermed auke grøntareal samt redusere innsyn. Vi ønskjer og å beplante område frå gangveg mot tjern».*

#### Nabovarsling:

Søknaden er ikkje nabovarsla. Tiltakshavar er ansvarleg for at krava til nabovarsling er oppfylt. Rådmannen krev ikkje ytterlegare varsling etter Pbl § 21-3.

#### Plan- og lovgrunnlag:

Arealet som det blir søkt dispensasjon frå, er i *Reguleringsplanen for Mjåtveitmarka (arealplanid. 125620060002)* regulert til *Naturvernområde*. Arealet grensar til/ligg i ei forlenging til Mjåtveittjernet som òg er regulert til *Naturvernområde*. Det vert vist til reguleringsføresegn 6.2 «*Naturvernområde på land og i vassdrag: Tiltak som har negativ konsekvens for naturen i området vert ikkje tillate*».

Kolos Eignedom AS vil nytte omsøkt areal til gjesteparkeringsplassar og tiltaket er avhengig av dispensasjon frå arealformålet.

#### Høyring:

Søknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune og Fylkesmannen i Hordaland ved høyringsbrev datert 16.5.2017. Ingen av høyringsinstansane har uttalt seg negativt til søknaden.

#### **VURDERING:**

##### Dispensasjon – Vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2. I tillegg til vilkåra i denne lovføresegna skal det under sakshandsaminga takast omsyn til den generelle

føremålsføresegna i pbl § 1-1. Dei to grunnvilkåra for å gi dispensasjon er at omsyna bak føresegna det blir dispensert frå ikkje blir vesentleg sett til side og at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Rådmannen viser til dispensasjonssøknaden, og finn at dei tiltaka som er utført av Kolos Eiendom AS er til fordel for formålet naturvern i området, noko som taler for å gje dispensasjon. Som opplyst i søknaden har søkjar ved ei misforståing feiltolka plangrunnlaget, og masseutsifta, reinska og rydda opp omsøkt areal for avfall. Dei planlegg no å asfaltere 190 m<sup>2</sup> av arealet til bruk for gjesteparkering for deira bedrift. Det aktuelle arealet inngår i eit større areal i industriområdet som verksemda har rydda for søppel. Området framstår klart betre og ryddigare enn tidlegare.

I tillegg til oppryddingsarbeidet vert det vist til sak 36/2017 i Formannskapet, 29.3.2017 der det går fram at Kolos har påtatt seg å etablere gangsti frå industriområde via naturvernområde og til bustadområde, dette meiner rådmannen er eit positivt tiltak for området.

Heile Mjåtveittjernet ligg som naturvernområdet i reguleringsplanen. Planlagt tiltak ligg på landfast areal i forlenging av sedearealet til tjernet. Arealet er meint å vere ei buffersone mellom industriverksemda og tjernet. Planlagt tiltak viser at parkeringsplassane blir etablert slik at det framleis vil vera eit lite landfast areal mot tjernet som vil fungere som ein buffer. I tillegg skal arealet mot tjernet beplantast slik at overgangen blir fin og fungere som eit vegetasjonsbelte mot resten av naturvernområdet.

I reguleringsføresegna 6.2.1 står det at tiltak som har negativ konsekvens for naturområde på land og i vassdrag blir ikkje tillette. Rådmannen vurderer at det oppryddingsarbeidet som er gjort i området har vore til fordel for naturvernområde, og at omsøkt tiltak ikkje set intensjonen bak formålet vesentlig til side. Tiltaka Kolos Eigedom AS har utført har vore meir til fordel enn ulemper. Store deler av området rundt Mjåtveittjerna og i Mjåtveittjerna har blitt reinska og rydda.



Situasjonsbilde viser omsøkt areal, 2015 og 2017.

Vidare handsaming:

Søkjjar har høve til å klage på vedtaket dersom søknad om dispensasjon blir avslått. Klagen skal stilast til Meland kommune, som vidaresender den til Fylkesmannen i Hordland for endeleg avgjerd etter vedtak i Utval for drift og utvikling.

I tråd med gjeldande rutinar skal Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin dersom kommunen gir dispensasjon.

**Framlegg til vedtak:**

«Utval for drift og utvikling gjev med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå Reguleringsplan for Mjåtveitmarka (arealplanid. 125620060002) for å nytta 190 m2 av område avsett til naturområde til parkeringsplass slik omsøkt. Vilkår for godkjenninga er at området mot tjernet blir beplanta. Dispensasjonen blir gitt i samsvar med søknad med vedlegg journalført motteke 16.5.2017.

For grunngjeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiinga og vurderinga ovanfor.

Dispensasjonen fell bort dersom den ikkje er nytta innan tre år, jf. pbl. § 21-9.»

**Utval for drift og utvikling - 72/2017**

**UDU - behandling:**

**UDU - vedtak:**

«Utval for drift og utvikling gjev med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå Reguleringsplan for Mjåtveitmarka (arealplanid. 125620060002) for å nytta 190 m2 av område avsett til naturområde til parkeringsplass slik omsøkt. Vilkår for godkjenninga er at området mot tjernet blir beplanta. Dispensasjonen blir gitt i samsvar med søknad med vedlegg journalført motteke 16.5.2017.

For grunngjeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiinga og vurderinga ovanfor.

Dispensasjonen fell bort dersom den ikkje er nytta innan tre år, jf. pbl. § 21-9.»