

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr-23/509, FA-L42	16/2415

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
17/2019	Utval for drift og utvikling	PS	19.02.2019

GBNR 23/509 - Søknad om dispensasjon frå regulert krav om felles parkering i underetasjen, innanfor byggjefelt B3 - Løypetona

Vedlegg:

Løypetona felt B3 utomhus - Søknad om endring av gitt tillatelse
Vedlegg 1 - _Opplysninger om tilt. ytre rammer
Vedlegg 2 - Søknad om dispensasjon og endring av godkjent rammetillatelse
Vedlegg 4 - Situasjonsplan
Løypetona - søknad om endringer

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

ABO Plan & Arkitektur søkte, på vegne av tiltakshavar (JM Norge AS), i september 2016 om rammeløyve for opparbeiding av blokk 1, 2 og 3, samt løyve til opparbeiding av utomhusarealet, innanfor område B3 i Løypetona.

Meland kommune gav i vedtak DS-320/2016 rammeløyve til opparbeiding av utomhusarealet, under dette alt av interne turvegar, felles grønt- og leikeområde, parkering, veg, vatn og avlaup. 19 av parkeringsplassane skulle opparbeidast på terrenget, til gjesteparkering, medan resten av parkeringsplassane vart godkjent opparbeida i kjellaren på bygningane.

Det vart i eigne vedtak gitt rammeløyve til oppføring av bygningane, blokk 1, 2 og 3.

I etterkant har JM Norge sett det nødvendig å endre på delar av prosjektet, for å kunne realisere og ferdigstille byggetrinna. Dette inneber at det no er søkt om løyve til følgjande:

- Endra antal bueiningar frå 36 til 42 (blokk 2) og frå 16 til 9 (blokk 3). Samle utbygging vert 150 bueiningar, som regulert.
- Endra plassering av blokk 3, lengre mot sør-vest, men innanfor regulert byggjegrænse.
- Endra plassering av 9 parkeringsplassar, frå parkeringskjellar til plassering på terreng dekkja med grasarmering.

Dei to første endringane vert handsama av rådmannen i to eigne vedtak, endring av rammeløyve til opparbeiding av blokk 2 og blokk 3. Fordi 9 parkeringsplassar på terrenget krev dispensasjon frå

reguleringsplanen, vil rådmannen la Utval for drift og utvikling ta stilling til dette spørsmålet.

Det øvste kartet under viser allereie godkjent opparbeida utomhusareal, knytt til ferdigstilling etter byggjetrinn (1BT = 1. byggjetrinn osv.). Det nedste kartet viser omsøkt endring, vist med 9 nye plasser til overflateparkering mot nord-vest (markert med mørk, grøen farge).





Det vert vist til søknad med vedlegg, journalført motteke 12.12.2018.

Vurdering:

Nabovarsling:

Dei omsøkte endringane har vore nabovarsla til næraste naboar, og det er ikkje kome merknadar i saka. I tillegg har tiltakshavar hatt møte med kjøparar av leiligheiter i blokk 1, der dei omsøkte endringane vart gått gjennom, men det er heller ikkje kome merknadar etter dette. Rådmannen vurderer nabovarslinga som tilstrekkeleg, jf. pbl § 21-3 første og andre ledd.

Høyring:

Rådmannen har vurdert det slik at omsøkt dispensasjon ikkje får innverknad på nasjonale eller regionale interesser. Søknaden har difor ikkje vore sendt til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune eller Statens vegvesen på høyring. Ein eventuell dispensasjon vil bli sendt til sektormynde for klagevurdering. Eit vedtak om dispensasjon er difor ikkje endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

Lov- og plangrunnlag:

Gbnr. 23/509 er omfatta av Reguleringsplan for Løypetona bustadområde, og omsøkt areal er satt av til byggeområde for bustadar, felt B3. Innanfor felt B3 kan det førast opp blokker, jf. reguleringsføresegn § 2.3.1.

Planføresegnene inneheld generelle rekkjefølgjekrav knytt til mellom anna internvegar og leike- og

opphaldsareal, samt nærare krav til gjennomføringa av byggjetiltak innanfor felt B3. Det vert særleg vist til planføresegn § 1.1 (rekkjefølgjekrav), § 1.2.1 (terrenghandsaming), § 1.6 (handtering av overvatn), § 1.7 (uteopphaldsareal), § 1.9.2 (parkering), § 1.10 (avkøyrslar), § 1.12 (universell utforming), § 2.3 (krav knytt til utbygging av felt B3), § 4.1 (frioråde), § 6.3 (felles gardsplass/torg) og § 6.4 (felles grønt- og leikeområde).

Planføresegn § 2.3.2 legg til grunn at parkering for felt B3 skal leggest til felles anlegg i underetasjen med nedkøyring frå felles gardsplass. Vidare står det at det skal etablerast 12-18 gjesteplassar i samband med felles gardsplass.

Den omsøkte endringa inneber at det vert etablert 19 gjesteplassar på gardsplassen, samt 9 parkeringsplassar for bebuarane. Kravet til 1,5 parkeringsplassar pr. bueining vert oppfylt med parkering i kjellaretasjen.

Etablering av 10 nye parkeringsplassar på gardsplassen er i strid med reguleringsplanen sitt krav om parkering i felles anlegg i underetasjen, jf. planføresegn § 2.3.2. Skal det gis løyve til omsøkt endring, må det difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå planføresegn § 2.3.2, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Dispensasjon:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak føresegna i reguleringsplanen må etter dette ikkje bli «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi 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 det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.»

Ein dispensasjon vil kunne undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut ifrå omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen er det difor viktig at endringar av planar ikkje skjer gjennom enkeltdispensasjonar, men blir handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242.

Ansvarleg søkjar har grunngjeve dispensasjonssøknaden slik:

Vi søker om dispensasjon frå § 2.3.2. Tiltakshaver er fremdeles av den oppfatning at det er etablert for mange p-plasser i anlegg som ikkje blir tatt i bruk og vi søker derfor om 10 plasser på terreng som dekkes med grasarmering, således at viss eller når de ikkje er i bruk kan fremstå med ei grøen overflate og inngå som ein naturleg del av utearealet. Totalt antal p-plasser vert oppretthalde med ei dekning på 1,5 pr. bueining.

Innanfor felt B3 er det krav om opparbeiding av totalt 120 parkeringsplassar. Det er allereie godkjent 18 parkeringsplassar på gardsplassen. Omsøkt endring vil innebere ei auke på 10 parkeringsplassar på gardsplassen, og samla 92 stk i parkeringkjellar. Rådmannen kan på bakgrunn av dette ikkje sjå at kravet om parkering i felles anlegg i underetasjen vert «vesentlig» sett til side.

Det er søkt om opparbeiding av 9 parkeringsplassar med grasarmering, slik at overflata vert grøen og kan nyttast som ein del av utearealet når det ikkje vert nytta til parkering. Fordelane ved å gje dispensasjon til dette er at det ikkje står utbrukt parkeringsareal i fellesanlegg i underetasjen viss det viser seg at 1,5 parkeringsplassar er for mykje for denne type utbygging. Då kan ein nytte arealet ute til uteareal for bebuarane.

Ettersom den omsøkte dispensasjonen ikkje får negative konsekvensar for det arealet som skal opparbeidast som uteareal, eller reduserer dette i areal, kan ikkje rådmannen sjå at det ligg føre ulemper som talar for at det ikkje kan gis dispensasjon i denne saka.

På bakgrunn av det ovannemnde finn rådmannen at vilkåra for å kunne gi dispensasjon frå planføresegn § 2.3.2 som legg til grunn at all parkering skal skje i felles anlegg i underetasjen er oppfylt, jf. pbl §§ 19-2 andre ledd, jf. 12-4 andre ledd.

Vidare saksgang:

Dersom Utval for drift og utvikling gir dispensasjon skal Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin.

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

Innsendt søknad om tiltak etter pbl kapittel 20 blir handsama på vanleg måte av rådmannen når det ligg føre endeleg vedtak om dispensasjon.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd dispensasjon frå regulert krav om parkering i felles anlegg i underetasjen, for 10 parkeringsplassar utomhus innanfor område B3 i Løypetona.

Dispensasjon blir gitt i samsvar med søknad om dispensasjon og søknad om løyve til tiltak, journalført motteke 12.12.2018.»

Utval for drift og utvikling - 17/2019

UDU - behandling:

Rådmannen sitt framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke.

UDU - vedtak:

Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd dispensasjon frå regulert krav om parkering i felles anlegg i underetasjen, for 10 parkeringsplassar utomhus innanfor område B3 i Løypetona.

Dispensasjon blir gitt i samsvar med søknad om dispensasjon og søknad om løyve til tiltak, journalført motteke 12.12.2018.

