



Byggmester Markhus AS
Kokstaddalen 6
5257 KOKSTAD

Referanser:

Dykkar:

Vår: 18/2340 - 19/23065

Saksbehandlar:

Marianne Aadland Sandvik

marianne.aadland.sandvik@meland.kommune.

no

Dato:

15.11.2019

Godkjenning - GBNR 10/85 - Søknad om dispensasjon frå regulert rekkefølgjekrav - Holme

Administrativt vedtak. Saknr: 273/2019

Tiltakshavar: Byggmester Markhus AS

Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-2

SAKSUTGREIING

Tiltak:

Det er tidlegare gitt løyve til oppføring av nytt næringsbygg på gbnr. 10/85. Løyve vart gitt i samsvar med Detaljregulering for Holme forretningsområde, planid: 125620140002. Tiltakshavar ønskjer å søke om mellombels bruksløyve for delar av bygningen og delar av utearealet. Etersom alle rekkefølgjekrav i planen ikkje er oppfylt, er det søkt om dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

VURDERING

Lov- og plangrunnlag:

Ein reguleringsplan er bestemmande og bindande for nye tiltak i eit område, og tiltak må ikkje vere i strid med planens arealformål og føresegnar, jf. pbl § 12-4 andre ledd, jf. første ledd.

Detaljregulering for Holme forretningsområde, planid: 125620140002, har rekkefølgjekrav knytt til bruksløyve for bygningar på område BKB. Føresegn 3.2 og 3.3 må vere oppfylt før det kan gis mellombels bruksløyve, som omsøkt:

Postadresse

postmottak@meland.kommune.no

Postboks 79, 5906 Frekhaug

Besøksadr: Havnevegen 41 A

5918 Frekhaug

Kontakt

www.meland.kommune.no

Telefon +47 56 17 10 00

Telefaks +47 56 17 10 01

Konto 1503 98 36413

Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no

3.2. Følgjande tiltak tilknytt offentlege vegar skal vera **ferdig opparbeidd** før det kan gjevast **mellombels bruksløyve** for tiltak innafør BKB:

3.2.1. o_SKV1 (Fv 564) med tilhøyrande kollektivhaldeplassar og annan veggrunn skal opprustast f.o.m. kryss o_SKV2 t.o.m. o_SKV3. Det skal vurderast etablering av fysiske stengsler for å hindre at mjuke trafikantar kryssar vegen.

3.2.2. Gang – og sykkelveg o_SGS1, o_SGS2, o_SGS3 og o_SGS4 (undergang)

3.2.3. Fortau o_SF1, o_SF2, o_SF3 og o_SF8

3.3. Følgjande øvrige tiltak skal vera **ferdig opparbeidd** før det kan gjevast **mellombels bruksløyve** for tiltak innafør BKB:

3.3.1. Gjennomføring av nødvendige sikringstiltak for å avbøte flomfaren i fareområde H320, jf 3.4.1 og 7.2.1.

3.3.2. Fortau SF4, SF5, SF6 og SF7, samt opphøga gangfelt

3.3.3. Parkeringsplassar, SPA1, SPA2 og SPA3

3.4. **Det vert ikkje gjeve løyve til tiltak før:**

3.4.1. Det er gjennomført ei **kapasitetsvurdering av eksisterande kulvertar i planområdet.**

3.4.2. Ligg føre **godkjent plan for vassforsynings-/ overvatn- og spillvasssystem**, samt uttak for brannsløkking.

3.5. Før det vert gjeve **igangsettingsløyve** for nye tiltak innanfor planområdet må det sendast inn dokumentasjon på kva tiltak som vert sett i verk for å **hindre spreiding av finare sediment til nærliggande vassdrag.**

Ettersom rekkefølgjekrava ikkje er ferdig oppfylt, er mellombels bruksløyve avhengig av dispensasjon frå gjeldande rekkefølgjekrav som vist til i planføresegn 3.2 og 3.3.

Søknad om dispensasjon:

Tiltakshavar har søkt om dispensasjon med følgjande grunngjeving:

Statens Vegvesen (SVV) arbeider med ferdigstilling av kulvert for myke trafikanter under FV. 564 samt infrastruktur i forbindelse til denne, Meland Kommune VA (VA) arbeider med fremføring av nytt ledningsnett for vann og avløp fra Holmeknappen og opp langs Melandsvegen.

Den del av VA arbeidene som berører G/B nr. 10/85 m.fl. er etter planen ferdigstilt i uke 45 og næringsbygget vil da være tilkoblet strøm, vann og avløp.

Oppføringen av nytt næringsbygg er nå ferdigstilt og uteområdet øst og nord for bygget samt deler av området på vestsiden vil bli tillagt asfalt uke 46/47, disse arealene vil da fremstå som ferdig opparbeidet.

Ifølge SVV sin fremdriftsplan skulle deres arbeider vært ferdigstilt i Juni/Juli d.å., denne planen har som følge av ulike forhold og oppgavens kompleksitet blitt forskjøvet og ny dato for ferdigstilling er skissert til uke 49.

Vår leietaker av seksjon 101, se vedlegg, har ansatt 15 personer for åpning Juli/August d.å., disse har pga. forsinket fremdrift fra SVV måtte utplasseres på andre lokaliteter i påvente av ferdigstilling av kulvert med tilhørende infrastruktur.

Med et påtrengende behov for å unngå evt. uforutsette forskyvninger som skal kunne influere på åpning for tiltakshavers leietaker ved ferdigstillingen av kulverten og dens infrastruktur e.l. har

tiltakhaver utarbeidet plan som skal sikre myketrafikanter atkomst ved bygget dersom det skulle vise seg nødvendig, se vedlegg.

En åpning av deler av næringsbygget vil virke positivt for leietakers oppstart og drift, samt å generere gode relasjoner til nrområdet og dets fremtidsplaner.

- Tiltakhaver vil i forbindelse med asfalt arbeidene i uke 46/47 etablere flomvei gjennom SPA 1, iht. reg.bestemmelsene punkt 3.3.1.
- Føringer gitt i bestemmelsene punkt 3.3.2. etableres ved utførelse av asfalt legging.
- Etter bestemmelser gitt i punkt 3.5. har tiltakhaver etablert mottak for håndtering av overvann på egen tomt.
- Øvrige føringer som berører næringsbygget og uteareal er ivare tatt.
- Tiltakhaver har i dialog med beboere i området jevnlig mottatt er positive omtale og forventninger om snarlig åpning av tiltaket. Dette er et positivt og viktig argument som må legges til grunn i søknadsbehandlingen.
- Ved samtykke til tiltak som ovenfor skissert og iht. vedlagt Situasjonsplan med avgrensninger og atkomst vil en åpning av ny forretning også tilføre området et møtested hvor naboer og andre kan treffes i uformell sammenheng.
- Et samtykke til tiltaket må ses å ha større fordeler enn ulemper for nærmiljøet og de allmenne interesser.
- Atkomst sikres og avgrenses for myketrafikanter ved en evt. forsinkelse på SVV's arbeider.
- Evt. arbeider ved kulvert etter uke 48 vil være av mindre omfang og ikke påvirke en åpning av næringsseksjon i Nord.
- Bygget og uteområdet vil fremstå som ferdig med evt. unntak av lettere arbeider mot fasaden i sør.
- Alternativ atkomst er i samsvar med TEK 17 § 8-1 og § 8-4.1 mht. dispensasjon for opparbeidelse av atkomstvei fra FV 654 frem til næringsdel.

I henhold til ovenfor stående søker tiltakhaver med dette om at det kan gis midlertidig brukstillatelse for deler av næringsbygget uke 48 betinget tiltak som beskrevet og illustrert i vedlegg, alternativt at SVV ferdigstiller etter revidert fremdriftsplan.

Vidare legg søkjar ved e-post frå Statens vegvesen der dei skriv at dei ikkje har noko imot at butikken vert opna før vegvesenet sitt prosjekt er ferdig, men at dei er uroa over konsekvensen det kan medføre i form av auka trafikk fram mot ferdigstillelse av prosjektet. Vegvesenet sitt prosjekt er venta ferdig innan utgangen av 2019.

Dispensasjon:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak rekkefølgjekrava må etter dette ikkje bli «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart» større enn ulempene. Det skal i tillegg takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «[l]oven skal fremme berekraftig 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 kommuneplanelegging og reguleringsplanar, jf. ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242.

Formålet med rekkefølgjekrav i plan er å sikre gjennomføring av tiltak. Meland kommune finn at formålet vil bli vesentleg sett til side viss det vert gitt varig dispensasjon frå rekkefølgjekravet. Ettersom rekkefølgjekravet er venta oppfylt innan utgangen av 2019, kan vi likevel ikkje sjå at formålet bak kravet vil

bli vesentleg sett til side viss det blir gitt mellombels dispensasjon i samsvar med pbl § 19-3. Det omsøkte tiltaket er oppført parallelt med vegvesenet sitt arbeid, men ettersom vegprosjektet har blitt forsinka, har også ferdigstilling av det omsøkte tiltaket blitt utsatt. Opning av butikken har dermed blitt utsatt i fleire omgangar, som igjen medfører uønska økonomiske konsekvensar. Av den grunn finn administrasjonen at det ligg føre fordelar som talar for å gi mellombels dispensasjon i dette tilfellet. På den andre sida ser vi at ein mellombels dispensasjon vil kunne føre med seg utfordringar for trafikktryggleiken. Vi viser særleg til fotgjengarfeltet som er lite opplyst og som ligg plassert delvis i sjul bak busstur. Dispensasjon vil også kunne medføre ulemper for prosjektet til vegvesenet i form av auka trafikk. Dette tilhøve er av privatrettsleg karakter, som kommunen ikkje skal ta stilling til. På bakgrunn av nemnde ulemper, finn administrasjonen grunnlag for å stille følgjande vilkår for ein mellombels dispensasjon:

- Tilhøva for mjuke trafikantar må sikrast med byggegjerde og tydeleg skilting.
- Det må setjast opp lys ved fotgjengarfeltet.

På bakgrunn av de ovannemnde finn administrasjonen at vilkåra for å kunne gi mellombels dispensasjon er oppfylt, jf. pbl § 19-3, jf. § 19-2 andre ledd.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova (pbl) §§ 19-3, jf. 19-2 andre ledd, mellombels dispensasjon frå rekkefølgekrav i planføresegn 3.2 og 3.3 til Detaljregulering for Holme forretningsområde, planid: 125620140002, for tiltak som gjeld gbnr. 10/85.

Dispensasjonen varer fram til 01.03.2020.

Bygningen på gbnr. 10/85 kan ikkje takast i bruk før det er gitt mellombels bruksløyve etter pbl § 21-10.»

Mynde:

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

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 frå melding om vedtak er motteke. 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 klagt på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

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

Ansvar:

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i samsvar med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene føre løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Klage:

Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunnngjeven.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Marianne Aadland Sandvik
Juridisk rådgjevar byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon GBNR 10/85

Mottakere:

Byggmester Markhus AS

Kokstaddalen 6 5257

KOKSTAD