



Hordaland Fylkeskommune
Regionalavdelinga
Postboks 7900
5020 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/2479 - 15/4614

Saksbehandlar:
Tore Johan Erstad
tore.johan.erstad@meland.kommune.no

Dato:
04.03.2015

Høyringsbrev - Gbnr 23/509 - Søknad om dispensasjon frå reguleringsplan - Løypetona felt B2

Oversending av søknad til uttale:

Kort om bakgrunn og historikk:

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå *Reguleringsplan for Løypetona bustadområde* (arealplanid 125620070001) ved utforming av utomhusareala innafor planen i strid med regulert byggegrense mot friområde. Søknaden har samanheng med krav frå Meland kommune om tilbakeføring av ulovleg deponerte stein- og jordmassar i regulert friområde innafor planområdet.

Meland kommune gav i vedtak av 12.6.2014 løyve til samla opparbeiding av utomhusareala knytt til utbygging av felt B2 i Løypetona. Tiltakshavar er JM Norge AS. Hausten 2014 vart kommunen merksam på at det blitt deponert/tilført jord- og steinmassar utanfor regulert byggeområde og i strid med løyvet av 12.6.2014. Utfyllinga gjekk langt inn i regulert friområde mot sjø. Kommunen gav umiddelbart pålegg om stans i arbeida og førehandsvarsla pålegg om retting og tilbakeføring.

Tiltakshavar JM Norge AS, ved ansvarleg søkjar Tippetue Arkitekter AS, har ved søknad sendt Meland kommune ved epost 22.1.2015, søkt om løyve til tilbakeføring av massar og endring av løyve til opparbeiding av utomhusareala innanfor felt B2 i Løypetona.

Løyve til tilbakeføring av massar i friområdet vart gitt av Meland kommune ved delegert vedtak dagsett 4.3.2015, sak 55/2015. Samstundes vart stoppordren oppheva slik at tiltakshavar kunne gå i gang med oppryddingsarbeida.

Det tilbakeføringsløyvet som er gitt, inneber at det meste av jord- og steinmassane vert fjerna og terrenget tilbakeført til det opphavlege. For ein mindre del av det ulovlege tiltaket har tiltakshavar søkt om dispensasjon frå reguleringsplanen for å kunne la massane ligge i staden for å tilbakeføre desse. Det er denne delen av tiltaket dispensasjonssøknaden gjeld.

Planstatus:

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 18 83722
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no

Eigedomen 23/509 regulert til bustadføre mål gjennom *Reguleringsplan for Løypetona bustadområde*. Areal saka no gjeld ligg utanfor planføre målet bustad og innanfor regulert friområde mot sjø.

Nabovarsling:

Søknaden om delvis tilbakeføring og dispensasjon er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Det er ikkje motteke merknader.

Dispensasjon etter pbl kap 1 og § 19-2:

Søknaden skal vurderast opp mot omsynet bak regelen det vert søkt dispensasjon frå.

I § 1-1 i plan- og bygningslova heiter det m.a.: *Lova skal fremja berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjonar.*

Dispensasjon kan ikkje gjevast dersom omsyna bak regelen det vert dispensert frå, eller omsyna i lova sine formål, vert sett vesentleg til side. I tillegg må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Ved dispensasjon frå lova skal det leggjast særleg vekt på konsekvensar for helse, miljø, sikkerheit og tilgjenge. Det skal også leggjast særleg vekt på statlege og regionale mål. Kommunen bør ikkje gje løyve til dispensasjon dersom statlege eller regionale mynde har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Søknad om dispensasjon og tilhøve til vedtak om tilbakeføring av ulovleg deponerte massar:

Søknaden om dispensasjon er grunngeven med at utforminga av utomhusareala – etter gjennomføring av tilbakeføring i samsvar med løyve frå Meland kommune av 4.3.2015 – vil gje ei god utforming og avrunding av byggeområdet i reguleringsplanen. I søknaden opplyser tiltakshavar:

«Det er utarbeidet særskilt søknad med en plan om tilbakeføring av disse feilplasserte massene og et forslag om hvordan landskapet kan tilbakeføres og tilpasses best mulig. Det er særlig viktig å lage en helning som følger det opprinnelige landskapet mot reguleringsgrense og tomter ved tomannsboliger».

Kommunen gjer merksam på at søknaden om tilbakeføring ikkje vart godkjent av kommunen slik den først vart omsøkt. Detaljane rundt dette kjem fram av løyvet til tilbakeføring av 4.3.2015 med kartvedlegg. Tiltakshavar har opplyst at dei vil innrette seg etter dette vedtaket.

Førebels vurdering, vidare saksgang, høyring:

Tiltaket er tilstrekkeleg gjort greie for til at dispensasjonsspørsmålet kan vurderast. Administrasjonen har vore av den oppfatning at tilbakeføring av massar og utforming av utomhusareala i samsvar med løyve til tilbakeføring av 4.3.2015 inneber at omsynet til reguleringsplanen og utforming av areala mot friområde ikkje vert sett vesentleg til side.

Kommunen har sett alvorleg på deponering av massane i friområdet og har aktivt følgd opp krav om tilbakeføring overfor tiltakshavar. Etter ei heilskapleg vurdering av området samla sett, omsyna bak reguleringsplanen og fastsette krav til tilbakeføring, har kommunen vurdert at vilkåra er tilstade for å gje

dispensasjon, slik at ein mindre del av dei ulovleg tilførte jord- og steinmassane kan verte liggande. Dette på vilkår av at tilbakeføring og utforming av areala vert gjennomført i samsvar med vilkår i løyve av 4.3.2015.

Tiltakshavar er gjort særskild merksam på følgjande, jf. vedtak av 4.3.2015:

«Tilførte massar som ikkje er omsøkt og godkjent tilbakeført gjennom føreliggjande vedtak (massar som vert liggjande i friområdet), må behandlast som eiga dispensasjonssak, jf pbl kap 19, jf søknad motteke 22.1.2015 pr epost frå ansvarleg søkjar. Dispensasjonssøknaden vert handsama av kommunen som ein del av sak 14/2479, der kommunen ved vedtak av 12.6.2014 gav løyve til opparbeiding av felles utomhusanlegg for byggjefeltet.

Dersom dispensasjon vert gjeve i samsvar med opplysningane i søknaden og nedanståande tilbakeføringsvedtak, vil kommunen avslutte handsaminga av saka med at det vert gjeve endringsløyve om opparbeiding av samla utomhusareal. Kommunen legg til grunn at innsendt søknad òg omfattar søknad om slikt endringsløyve. Når arbeida er fullført må det søkast om ferdigattest på vanleg måte, jf pbl § 21-10.

Administrasjonen gjer merksam på at dispensasjonshandsaminga kan innebere at offentlege og private partar kan kome med innspel eller nytte klagerett dersom nokre av desse meiner det bør skje ytterlegare tilbakeføring, evt andre endringar i høve til utføring. Dispensasjonshandsaminga kan soleis kome til å innebere endringar av krava til tilbakeføring.»

Frist for uttale:

Etter gjeldande sakshandsamingsreglar skal søknaden om dispensasjon sendast regionale styresmakter ved Fylkesmannen i Hordland – Kommunal- og samfunnsplanavd. og Hordaland Fylkeskommune – Regionalavdelinga til uttale, før det vert gjort vedtak i saka.

Frist for uttale er 4 veker frå oversendinga, jf. pbl. § 21-5 (3).

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
konsulent byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

t
20150304090850
VS Løypetona 322 Ny fylling -Profiler , plot og masserapport
322 Profiler Ny Fylling250215
SV VS Løypetona 322 Ny fylling -Profiler , plot og massera
Løypetona kvittering for nabovarsel

Vedlegg:

Søknad om endring av løyve - tilbakeføring av jord og steinmasser
teikningar

Godkjenning - Søknad om samla opparbeiding av utomhusareal innanfor byggjefelt B2 i Løypetona - gbnr.
23509 i Meland kommune

Søknad om løyve til tiltak oppføring av utomhusanlegg for byggefelt B2

Gjennomføringsplan, ansvasrettar

Teikningar

GBNR 23509 - Oppheving av stoppordre og løyve til oppstart av tilbakeføring av masser (L)(51195)

23-509 - Kartvedlegg fra Meland kommune - Tilbakeføring av masser (L)(50015)

Gbnr 23509 - Løypetona - Førehandsvarsel om retting av arbeid i friområde (L)(27880)

Gbnr 23509 - Løypetona - Pålegg om stans av arbeid i friområde (L)(27875)

Mottakere:

Hordaland Fylkeskommune
Fylkesmannen i Hordaland

Regionalavdelinga 5020
P.b 7310 5020

BERGEN
BERGEN