

Sakspapir

| | | |
|----------------------|-------------------------|-------------------|
| Saksbehandlar | Arkiv | ArkivsakID |
| Tore Johan Erstad | Gbnr - 23/509, FA - L42 | 14/2479 |

| | | | |
|---------------|------------------------------|-------------|-------------|
| Saksnr | Utvalg | Type | Dato |
| 32/2015 | Utval for drift og utvikling | PS | 28.04.2015 |

GBNR 23/509 - Søknad om dispensasjon frå reguleringsplan ved opparbeiding av uteareal mot sjø - Løypetona felt B2

Vedlegg:

GBNR 23509 - Oppheving av stoppordre og løyve til oppstart av tilbakeføring av masser (L)(51743)
23-509 - Kartvedlegg fra Meland kommune - Tilbakeføring av masser (L)(52029)
Profilteikningar motteke 26-2-15

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå *Reguleringsplan for Løypetona bustadområde* (arealplanid 125620070001) for terrenngrep i regulert friområde ved utforming av utomhusareala i planområdet, jf plan- og bygningslova § 20-1 bokstav k.

Søknaden har samanheng med krav frå Meland kommune om tilbakeføring (fjerning) av ulovleg deponerte stein- og jordmassar i regulert friområde innanfor planområdet.

Meland kommune gav ved vedtak av 12.6.2014 løyve til samla opparbeiding av utomhusareala knytt til utbygging av felt B2 i Løypetona. Tiltakshavar for utbygginga i planområdet er JM Norge AS.

Hausten 2014 vart kommunen merksam på at det vart tilført jord- og steinmassar utanfor det regulerte byggeområde og i strid med løyvet av 12.6.2014. Utfyllinga gjekk langt inn i regulert friområde mot sjø. Kommunen gav pålegg om stans i arbeida og førehandsvarsla pålegg om retting og tilbakeføring.

Tiltakshavar JM Norge AS, representert ved ansvarleg søkjar Tippetue Arkitekter AS, har ved søknad sendt Meland kommune ved epost 22.1.2015, søkt om løyve til tilbakeføring av jord- og steinmassar 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 27.2.2015, sak 55/2015. Samstundes vart stoppordren oppheva slik at tiltakshavar kunne gå i gang med oppryddingsarbeida. Tilbakeføringsløyvet inneber at det meste av jord- og steinmassane vert fjerna og terrenget tilbakeført til det opphavlege så langt som råd er. For ei mindre del av det ulovlege tiltaket har tiltakshavar søkt om dispensasjon frå reguleringsplanen for å kunne la jord- og steinmassane liggje i staden for å tilbakeføre desse. Det er denne delen av tiltaket

dispensasjonssøknaden gjeld.

For skildring av prinsippa for tilbakeføring og utforming av grensa mellom byggeområde og friområde, vert det vist til grunngeving og vilkår skildra i tilbakeføringsløyvet av 27.2.2015, kartvedlegg dagsett 27.2.2015 utarbeidd av Meland kommune og profildeikningar motteke frå ansvarleg utførande 26.2.2015.

Plan- og lovgrunnlag:

Eigedomen 23/509 regulert til bustadføre mål gjennom *Reguleringsplan for Løypetona bustadområde*. Jord- og steinmassane saka gjeld ligg utanfor planføre målet bustad og innanfor regulert friområde mot sjø.

Nabovarsling og høyring:

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

Dispensasjonssøknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga, ved høyringsbrev dagsett 4.3.2015. Det er ikkje motteke uttale frå høyringsinstansane.

Grunngeving for dispensasjonssøknaden:

Søknaden om dispensasjon er grunngeven med at utforminga av utomhusareala som omsøkt, vil gi 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 27.2.2015 med vedlegg. Tiltakshavar har opplyst at dei vil innrette seg etter dette vedtaket, som heller ikkje vart påklaga.

Vurdering:

Om dispensasjon etter pbl § 19-2:

Dispensasjon med heimel i pbl. kapittel 19 føreset at korkje omsyna bak føresegna det vert dispensert frå eller omsyna bak lova si føremålsføresegn ikkje vert sett vesentleg til side, jf. høvesvis pbl. §§ 19-2 og 1-1. I § 1-1 heiter det dertil m.a. at «*loven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner*». I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «*klart større enn ulempene*» etter ei samla vurdering.

Føreliggjande søknad er vurdert opp mot omsyna som ligg bak høvesvis det aktuelle reguleringsformålet og dei generelle lovføresegnene i pbl. § 1-1. I denne vurderinga har administrasjonen særleg lagt vekt på intensjonen i reguleringsplanen om at alle «*...terrenginngrep skal skje mest mogleg skånsamt. Skjeringar og fyllingar skal avrundast og tilpassast tilgrensande terreng og såast/plantast til*», jf reguleringsføresegnene § 1.2. Vidare er det lagt vekt på føresetnaden i reguleringsplanen om ei inngrepsfri grønstruktur (regulert friområde) mellom byggeområdet og sjø innanfor reguleringsplanområdet.

Det er ikkje registrert særskilte naturverdiar på staden, jf. Naturmangfaldlova §§ 8-12.

Administrasjonen meiner at den løysing som omsøkt dispensasjon – samanhalde med innhald og vilkår i tilbakeføringsløyvet – ikkje vil vere i vesentleg strid med omsyna bak reguleringsplanen eller pbl § 1-1. Det vert vist til dei krava som administrasjonen har stilt i løyvet om tilbakeføring av 27.2.2015. I dette vedtaket vart det stilt følgjande vilkår:

«Utgangspunktet for Meland kommune har vore at dei ulovleg plasserte masser i friområdet skal fjernast. Etter ei konkret vurdering i saka - mellom anna på bakgrunn av synfaringar og av omsyn til å take i vare det opphavlege landskapet etter reguleringsplanen si intensjon – vert tilbakeføringssøknaden godkjent i samsvar med følgjande:

1. Innanfor området avmerkt med stipulert line på vedlagt kartvedlegg utarbeidd av Meland kommune dagsett 27.2.2015, skal massane fjernast og den opphavlege terrengutforminga gjenoppretta. Området skal ryddast og såast til slik at det vert mest mogleg naturleg opparbeidd sett frå sjø og mot byggjefeltet.
2. Langs regulert byggeline nordaust for området omfatta av punkt 1 ovanfor, skal tilbakeføring skje i samsvar med søknad og innteikna profilar i teikningsgrunnlaget vedlagt søknaden, jf teikningar motteke pr epost 26.2.2015.
3. I skjeringspunktet mellom områda omtalt i punkt 1 og 2 ovanfor, skal tilbakeføringa skje på ein slik måte at det vert ei naturleg overgang mellom dei to areala med avrunda skjeringar og fyllingar.
4. Alle terrenginngrep skal skje mest mogleg skånsamt. Skjeringar og fyllingar skal avrundast og tilpassast tilgrensande terreng – herunder òg tilbakeført terreng – og såast/plantast til.»

Når det gjeld vilkåret om at fordelane ved å gi dispensasjon må vere «*klart større enn ulempene*» etter ei samla vurdering, meiner administrasjonen at vilkåret er oppfylt for dei jord- og steinmassar som ikkje vert fjerna. Dette er i all hovudsak nordaust i utbyggingsområdet, der terrenget mot sjøen uansett er bratt og lite tilgjengeleg. Det skal gjennomførast tilbakeføring også i denne delen av planområdet, jf punkt 2 ovanfor, men i noko mindre omfang enn det området som er omfatta av punkt 1 ovanfor. Fordelane med å gi dispensasjon vil vere at ein oppnår ei skånsam og naturleg overgang mellom utbyggingsområdet og friarealet mot sjø.

Dersom dispensasjonssøknaden ikkje vert godkjent, vil det innebere at kommunen truleg vil måtte stille krav om tilbakeføring av ytterlegare jord- og steinmasser i medhald av pbl kap 32. Administrasjonen har, mellom anna etter synfaring på staden, ikkje funne grunnlag for krav om ytterlegare tilbakeføring. Grunnen til dette er at ytterlegare tilbakeføringskrav ikkje vil vere eigna til å stette omsyna bak reguleringsplanen på nokon vesentleg betre måte enn det ein allereie har oppnådd gjennom vedtaket av 27.2.2015.

Konklusjon:

Administrasjonen finn at korkje omsyna bak reglane det vert søkt om dispensasjon frå eller omsyna bak lova si føremålsføresegn vert sett vesentleg til side ved dispensasjon som omsøkt. Vidare finn administrasjonen etter ei samla vurdering at fordelane ved å gi dispensasjon vil vere klart større enn ulempene. Vilkåra for å gi dispensasjon som omsøkt frå gjeldande reguleringsplan er dermed til stades, jf. pbl. § 19-2.

Vidare saksgang:

Dersom kommunen gir dispensasjon skal Fylkesmannen i Hordaland v/ Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/ Regionalavdelinga ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin.

Søkjjar har på si side høve til å klage på vedtaket dersom søknaden om dispensasjon vert avslått. Klagen skal i så fall adresserast til Meland kommune, som deretter vidaresender klagen til Fylkesmannen i Hordland for endeleg avgjerd etter vedtak i Utval for drift og utvikling.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling gjev med heimel i plan- og bygningslova (pbl) §§ 19-2 og 12-4 dispensasjon frå forbodet mot tiltak i regulert friområde i Reguleringsplanen for Løypetona på gbnr 23/509 i Meland kommune. Dispensasjonen inneber løyve til utforming og opparbeiding av felles utomhusareal i samsvar med Meland kommune sitt vedtak om tilbakeføring av jord- og steinmassar dagsett 27.2.2015.»

Utval for drift og utvikling - 32/2015

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

«Utval for drift og utvikling gjev med heimel i plan- og bygningslova (pbl) §§ 19-2 og 12-4 dispensasjon frå forbodet mot tiltak i regulert friområde i Reguleringsplanen for Løypetona på gbnr 23/509 i Meland kommune. Dispensasjonen inneber løyve til utforming og opparbeiding av felles utomhusareal i samsvar med Meland kommune sitt vedtak om tilbakeføring av jord- og steinmassar dagsett 27.2.2015.»