



Kristian Borrebæk

Referanser:

Dykkar:

Vår: 17/152 - 17/1229

Saksbehandlar:

Marianne Aadland Sandvik

marianne.aadland.sandvik@meland.kommune.

no

Dato:

23.01.2017

Godkjenning - GBNR 22/166, 173 - Dispensasjon frå regulert krav til antal tilgjengelege bueiningar - felt B24 - Mjåtveitmarka

Administrativt vedtak. Saknr: 33/2017

Tiltakshavar:

Mjåtveitmarka B16 AS

Ansvarleg søkjar:

Tysseland Arkitektur AS

Søknadstype:

Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Tysseland Arkitektur AS har, på vegne av Mjåtveitmarka B16 AS, søkt om rammeløyve for opparbeiding av utomhusareal og oppføring av 10 bygningar med totalt 58 bueiningar innanfor felt B24 i Mjåtveitmarka. Eigedommen er regulert til oppføring av konsentrert småhusbebyggelse i Reguleringsplan for Mjåtveitmarka, planid: 125620060002.

Vi viser til søknadar journalført motteke 22.12.2016.

I samband med handsaming av ovannemnde søknadar viste det seg at 24 av 59 omsøkte bueiningar er tilrettelagt for orienterings- og rørslehemma. Reguleringsplanen stiller krav om at minimum 50% av bueiningane skal vere tilrettelagde. På bakgrunn av dette vart det søkt om dispensasjon frå regulert krav til antal tilgjengelege bueiningar.

Vi viser til søknad om dispensasjon, journalført motteke 20.1.2017.

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

Nabovarsling:

Søknad om opparbeiding av utomhusarealet og oppføring av 10 bygningar med totalt 58 bueiningar vart nabovarsla den 7.11.2016, i samsvar med pbl § 21-3. Søknad om dispensasjon har ikkje vore nabovarsla, men ettersom dispensasjonen i seg sjølv ikkje, eller i lita grad, interesserer naboar og gjenbuarar, kan ikkje administrasjonen sjå at det er nødvendig å nabovarsle den.

Høyring:

Dispensasjonssøknaden har ikkje vore sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland v/kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/regionalavdelinga. Kommunen sitt vedtak om dispensasjon vert sendt til sektormynde for klagevurdering. Vedtaket er difor ikkje endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

VURDERING:

Lov- og plangrunnlag:

Den omsøkte eigedomen er regulert til bustadbygging, konsentrert småhusbebyggelse, i Reguleringsplan for Mjåtveitmarka.

I planføresegn 1.1.5 er det lagt til grunn at minimum 50% av bueiningane innanfor feltet, med tilhøyrande uteareal, leikeplassar, parkering og tilkomst skal vera brukbare for orienterings- og rørslehemma.

Det er søkt om oppføring av 10 bygningar med til saman 58 bueiningar. Av desse er 24 bueiningar, om lag 41%, tilrettelagt for orienterings- og rørslehemma. Ettersom kravet er minimum 50%, må det vurderast om det kan gis dispensasjon frå kravet.

Dispensasjon:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak reguleringsplanen sitt krav til minimum 50% bueiningar tilrettelagt for orienterings- og rørslehemma må etter dette ikkje verte «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart større» enn ulempene. I vurderinga må det takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «*[I]oven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige 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.¹

Ansvarleg søkjar har grunngjeve dispensasjonssøknaden følgjande:

«Vil i denne samanheng påpeke at i vårt nabofeltet B16 er 20 boenheter tilgjengelig. 50% tilsvarer 18. Slår man sammen B16 og B24 betyr det at vi har 44 av kravet på 47 boenheter tilgjengelig i feltet.

Rekkehus er planlagt i 2 etasjer og er i utgangspunktet ikke spesielt egent for rullestolbrukere. Selv med hovedfunksjoner på bakkeplan er kun halve huset tilgjengelig, samtidig som etterspørselen ofte er lavere på boliger som har hovedfunksjoner på bakkeplan.

¹ Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242

Erfaringsmessig er antall planlagte tilgjengelig boenheter tilstrekkelig. Selv om dette er under 50 % dekning.»

Kravet om at minimum 50% av bueiningane skal vere tilrettelagt for orienterings- og rørslehemma er satt for å sikre gode bumiljø for innbyggjarar i alle livsfasar og -situasjonar. Oppføring som omsøkt inneber fem færre bueiningar som er tilrettelagt enn det planen legg opp til innanfor felt B24. Som vist i ansvarleg søkjar si grunngeving over har dei nyleg i felt B16 oppført to fleire bueiningar som er tilrettelagt enn det planen krev. Samla på felt B16 og B24 er det då tre mindre bueiningar enn det planen legg opp til, som er tilrettelagt. På bakgrunn av dette kan administrasjonen ikkje sjå at formålet vil bli vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet.

Tiltakshavar ønskjer å byggje både rekkehus og leilighetsbygg innanfor felt B24. Rekkehusa er over to etasjar, og dermed lite eigna for rullestolbrukarar. For å tilfredsstille etterspurnaden ligg ikkje hovudfunksjonane samla på bakkeplan. I dei planlagte leilighetsbygga er over 50% av bueiningane tilrettelagt. Dette er bueiningar med alle hovudfunksjonar på eitt plan. I dette konkrete prosjektet finn administrasjonen at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. På bakgrunn av dette er vilkåra for å kunne gje dispensasjon oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Søknad om opparbeiding av utomhusarealet og oppføring av bustadane vil bli vurdert i eigne vedtak.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av pbl § 19-2 andre ledd dispensasjon frå regulert krav til antal tilgjengelege bueiningar innanfor felt B24 i Mjåtveitmarka. Av 58 bueiningar skal 24 vere tilrettelagt for orienterings- og rørslehemma.»

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

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til Fylkesmannen i Hordaland, 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 klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunnjevast. 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.

Gebyr for sakshandsaminga vert ettersendt. Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. fvl §§ 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 grunnjeven.

Fylkesmannen i Hordaland v/kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/regionalavdelinga vil bli underretta om dispensasjonsvedtaket for vurdering av klagerett.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Marianne Aadland Sandvik
Juridisk rådgjevar byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakere:
Kristian Borrebæk