



Innkalling til Utval for drift og utvikling

Møtedato: 19.02.2019
Møtestad: Formannskapssalen
Møtetid: 16.00

Møtet startar med synfaring i samband med UDU-sak 15/2019.

Frammøte ved Meland rådhus kl. 16.00.

Medlemmene i Utval for drift og utvikling vert med dette kalla inn til møtet. Den som har lovleg forfall, eller er ugild i nokon av sakene, må melde frå så snart råd er på forfallskjema på kommunen si heimeside, slik at varamedlem vert innkalla.

Varamedlemmer møter berre etter nærare avtale.

Dokument som ikkje er tilsende, kan du få kopi av på dokumentsenderet. Dokument som ikkje er offentlege, vil bli utlevert i møtet. Dersom medlemmene på førehand ynskjer å gjera seg kjend med innhaldet i desse dokumenta, er dei tilgjengeleg på dokumentsenderet.

Sakliste

Saknr	Tittel
11/2019	Godkjenning av innkalling og sakliste
12/2019	Godkjenning av møteprotokoll
13/2019	Referatsaker
14/2019	Delegerte saker
15/2019	GBNR 22/190 - Klage på igangsettingsløyve for opparbeiding av utomhusareal og VA-anlegg - Delfelt B5, Mjåtveitmarka
16/2019	Mellombels forbod mot tiltak innanfor området Mjåtveitstø til Dalstø - i samband med områderegulering
17/2019	GBNR 23/509 - Søknad om dispensasjon frå regulert krav om felles parkering i underetasjen, innanfor byggjefelt B3 - Løypetona
18/2019	GBNR 49/45 - Søknad om dispensasjon frå arealformålet landbruk, natur og friluftsliv, og frå byggjeforbodet i strandsona, for riving av bustad og oppføring av ny bustad - Io
19/2019	Handlingsplan trafikksikring 2019
20/2019	Aktuelle saker

18. februar 2019

Mabel Johansen
leiar

Randi Helene Hilland
konsulent

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Randi Helene Hilland		19/55

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
11/2019	Utval for drift og utvikling	PS	19.02.2019

Godkjenning av innkalling og sakliste

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Innkalling og sakliste vert godkjent.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Randi Helene Hilland		19/55

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
12/2019	Utval for drift og utvikling	PS	19.02.2019

Godkjenning av møteprotokoll

Vedlegg:

Protokoll - Utval for drift og utvikling - 08.01.2019

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Møteprotokoll frå møte 08.01.2019 vert godkjent.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Randi Helene Hilland		19/55

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
13/2019	Utval for drift og utvikling	PS	19.02.2019

Referatsaker

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Meldingane vert tekne til orientering.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Randi Helene Hilland		19/55

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
14/2019	Utval for drift og utvikling	PS	19.02.2019

Delegerte saker

Underliggende saker:

Saksnummer	Tittel
30/2019	Adresstildeling Åsebøvegen 83
08/2019	Avslag på søknad om deling av driftseining etter jordloven GBNR 47/8 Rossland og 48/1 Skurtveit
12/2019	Adresstildeling og adresseendring
20/2019	Adresstildeling og adresseendring Holtermandsvegen 2A, 2B og 2C
19/2019	Adresstildeling og adresseendring Refskar 14- 26
21/2019	Godkjenning - GBNR 22/83/0/1 - Løyve til oppføring av tilbygg til bustad i rekkje - Mjåtveit
05/2019	Godkjenning - GBNR 1/310 - Søknad om løyve tilbygg - Flatøy
31/2019	Godkjenning - GBNR 23/567 - Løyve til endring av utomhusplan, samt løyve til opparbeiding av to carporter og to boskur - Elvaåsen
22/2019	Godkjenning - GBNR 23/567 - Løyve til frådelling av tilleggsareal til parkeringsplass - Elvaåsen
24/2019	Godkjenning - GBNR 27/206 - Løyve til oppføring av tilbygg - Moldekleiv
16/2019	Godkjenning - GBNR 42/62- Løyve til oppføring av tilbygg til fritidsbustad - Eikeland
18/2019	Godkjenning - GBNR 43/27, 76 - Løyve til terrenginngrep og utfylling i sjø - Ryland
13/2019	Godkjenning - GBNR 5/193 - Løyve til bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad - Fløksand
32/2019	Godkjenning - Løyve til etablering av vass-og avlaupsanlegg - GBNR 10/229 Holme langs Fv 247 til GBNR 12/4 Tveit
26/2019	Godkjenning - Løyve til installasjon av nytt sprinkleranlegg i produksjonshall 1-4 - gbnr 1/193 m.fl. Flatøy

15/2019	Godkjenning - løyve til opparbeiding av veg - GBNR 22/218 Mjåtveit
33/2019	Godkjenning - Løyve til riving av eksisterande hytte og oppføring av ny hytte med utsleppsløyve - gbnr 47/29 Rossland
03/2019	Godkjenning - tilkopling til kommunalt vatn og utsleppsløyve til fritidsbustad - GBNR 42/62 Eikeland
345/2018	Godkjenning - utsleppsløyve av gråvatn frå naust og tilkopling til kommunalt vatn Gbnr 43/111 Ryland
344/2018	Godkjenning av fritak for gjødselplan GBNR 19/5 Dalstø
34/2019	Godkjenning av søknad om løyve til bruk av motorfartøy i Rylandsvassdraget 2019-2021
11/2019	Godkjenning seksjonering GBNR 27/123 - Moldekleiv
01/2019	Kommunalt tilskot til landbruksføremål for 2018, budsjettpost 14700 603 3290
17/2019	Mellombels bruksløyve - GBNR 22/260 Driftstasjon Mjåtveit
35/2019	Pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt
10/2019	Søknad om seksjonering GBNR 27/123

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Delegerte saker vert tekne til orientering.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr - 22/190, FA - L42	18/1742

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
15/2019	Utval for drift og utvikling	PS	19.02.2019

GBNR 22/190 - Klage på igangsettingsløyve for opparbeiding av utomhusareal og VA-anlegg - Delfelt B5, Mjåtveitmarka

Vedlegg:

Godkjenning GBNR 22/190 - Dispensasjon frå regulert krav til utomhusareal - Rammeløyve for opparbeiding av utomhusareal - Delfelt B5 - Mjåtveitmarka

Mjåtveitmarka B5 - revidert utomhusplan

A10-03 Uteoppholdsareal Illustrasjoner

A10-04 Byggetrinn kart

SKM_C454e18091215440

Godkjenning - GBNR 22/190 - Igangsettingsløyve for opparbeiding av utomhusareal og VA-anlegg - Delfelt B5, Mjåtveitmarka

Klage

Følgeskriv

Tilsvar til klage

Klage B5

Saksopplysningar:

Tiltak:

Saka gjeld søknad om løyve til igangsetting for grunnarbeid og opparbeiding av veg-, vatn- og avlaupsanlegg innanfor felt B5 i Mjåtveitmarka.

Historikk:

Den 13.9.2018, saksnr. 227/2018, vart det gitt rammeløyve til opparbeiding av utomhusareal med tilhøyrande anlegg innanfor delfelt B5, gbnr. 22/190, i Mjåtveitmarka. Det vart blant anna stilt følgjande vilkår i løyvet:

- Før det kan søkjast om løyve til igangsetting må plan for utbygging og tilhøve til Kvernhusbekken vere avklara med Fylkesmannen i Hordaland og NVE.

I søknad om løyve til igangsetting, journalført motteke 31.10.2018, dokumenterte ansvarleg søkjar at vilkåret var avklart med Fylkesmannen i Hordaland og NVE. Fylkesmannen gav tilbakemelding i brev

datert 09.11.2018 og skriv [utdrag]:

«Det finst framleis individ av elvemusling i Mjåtveitelva, og det er eit mål at vasskvalitet og levevilkåra skal bli gode nok til at ein kan reintrodusere elvemusling til vassdraget.

Fylkesmannen meiner at vi i denne saka har eit nærliggjande vassdrag med betydelege brukarinteresser. Det vil sei at partikkelforureining av Kvernhusbekken og Mjåtveitelva ikkje er tillate. Det er vist til at det finst to sedimenteringsbasseng og det er skildra ulike tiltak for å hindre forureinande avrenning. Det er tiltakshavarans ansvar å gjennomføre prosjektet på ein slik måte at det ikkje fører til forureining, og ha nødvendige planar for avbøtande tiltak dersom der er nødvendig.

Meland kommune kan stille krav til å ta vare på ytre miljø i sine vedtak etter plan- og bygningslova jf TEK17 som seier at byggverk skal prosjekterast og oppførast på ein måte som medfører minst mogleg belastning på naturressursar og det ytre miljø. I rettleiinga til § 9-1 i TEK 17 står det at ein skal vurdere miljøpåverknaden og utarbeide miljømål. Miljømål og miljøtiltak må følgjast opp jamleg i prosjektet, på lik linje med funksjonelle, tekniske og økonomiske omsyn.

Fylkesmannen meiner at Meland kommune kan stille miljøkrav til gjennomføring av tiltaket etter plan og bygningslova, og følgje dette opp ved tilsyn.»

NVE gav tilbakemelding i brev datert 19.11.2018 og skriv [utdrag]:

«På generelt grunnlag er vi skeptiske til å leggje bekkar i rør. I tillegg til å vere eit positivt landskapselement og viktige for det biologiske mangfaldet, erfarer vi at bekkelukking skaper auka fare for flaumproblematikk. For denne saka let det til at bekken i dag renn der huset skal kome (på bnr. 190) jf fig. 2. Vi rår derfor i frå å leggje bekken i rør og rår til at ein heller vurderer plassering av bustaden slik at den ikkje kjem i konflikt med bekken slik den ligg i dag.

At Mjåtveitelva framleis har individ av elvemusling som rett nok truleg ikkje er levedyktig, men at det er eit mål å reintrodusere arten i vassdraget meiner vi òg er eit argument for at bekken bør få liggje urørt slik at ein unngår tilslamming ned mot hovudvassdraget. Vi minner då om at myrområdet den renn gjennom i seg sjølv vil ha reinsande effekt på eventuell tilslamming/anna ureining som eventuelt vert tilført bekken oppstrøms.

Skulle det likevel vere slik at bekkelukkinga vert godkjent, er det viktig at dimensjoneringa av røra vert vurdert av person med vassdragsteknisk kompetanse og der ein tek omsyn til forventa klimaendringar i dimensjoneringa. Vidare er det viktig at kommunen syter for at avbøtande tiltak i høve ulemper for vasskvaliteten, vert gjennomført og teke i vare ved tilsyn slik Fylkesmannen peikar på i si fråsegn.»

Vidare kom det innspel frå Mjåtveitelvens forening, som la til grunn at etablerte fangdammar måtte bli utbetra i forkant av grunnarbeidet, sjå e-post motteke 15.11.2018 og 16.11.2018.

Meland kommune gav i vedtak, DS-316/2018, den 23.11.2018, løyve til igangsetting for opparbeiding av utomhusarealet med tilhøyrande VA-anlegg. I vedtaket vart det vist til at det er tiltakshavar sitt ansvar å gjennomføre prosjektet på ein slik måte at det ikkje fører til forureining, samt ha nødvendige planar for avbøtande tiltak. Det vart lagt til grunn at følgjande liste frå utbyggjar skulle

følgjast, og at ein må vurdere om det er trong for ytterlegare tiltak under byggeperioden:

-Det er allereie etablert «rensestasjoner» som vist på vedlagte kart. Dette som tiltak for det etablerte boligområdet Mjåtveitmarka.

- Det er i dag avrenning frå fleire bustadfelt i Mjåtveitmarka som går via felt B5.

- Vi ser ikkje at utbyggingen av B5 vil endre slik avrenning med tiltak under byggeprosessen.

-For selve sprengningsarbeidet og annet grunnarbeider på B5 vil det bli etablert buffert for å hindre forurenset avrenning, samt at det vil bli jevnligte observasjoner under arbeidet.

- Mellom byggegrop og avrenning til åpen del vil det bli beholdt et myrparti som også vil virke som et filter for evnt. slam fra grunnarbeider, samt hindre finstoff fra masseutskifting her. For denne del vil det bli lagt duk og derpå oppbygging for veg – lek og parkering.

- Internt på tomten er det lite lag med jord som skal avgraves, og denne vil bli lagret for gjenbruk innenfor tomteområdet. Det vil her bli utskilt røtter ol for borttransport.

- I tillegg til dette vil også grunnentreprenør montere en siltgardin i setningsbasseng 1 i byggeperioden.

- Det vil også bli rutiner på stedlige observasjoner i basseng nr 1.

- Arbeider vil også bli utført utenom perioder med store nedbørsmengder.»

Mjåtveitelvens forening sendte klage på vedtaket den 14.12.2018. Klaga gjeld:

1. Bekkelukking av Kloppedalsbekken i felt B5
2. Manglande krav til vedlikehald og oppgradering av allereie etablerte vernetiltak.

I e-post til kommunen den 25.12.2018 kom klagar med ytterlegare eit punkt dei ville klage på:

3. «Tiltakshavar må vidare vurdere om det er trong for ytterlegare tiltak i byggeperioden.»

Klaga datert 14.12.2018 vart sendt til ansvarleg søkjar for uttale. Ansvarleg søkjar, Tysseland Arkitektur AS, svarte i e-post den 21.12.2018. Dei viser til at dei vilkåra som er stilt i igangsettingsløyve er på bakgrunn av uttale frå Fylkesmannen og NVE. Nokon kommentar ut over dette har dei ikkje. Det siste punktet som vart påklaga, nr. 3 over, kom etter at klagefristen var gått ut.

Klaga vert nærare gått gjennom nedanfor. Det vert elles vist til vedlagte saksdokument i si heilskap.

Nærare om innhaldet i klaga:

Klagar viser til at reguleringsplanen vart vedteke i ei tid då kunnskapsnivået om den trua elvemuslingen var mykje mindre enn no. Dei har sete opp sju punkt som inneber at området, etter deira mening, ikkje ville blitt vedteke næringsverksemd og bebyggelse så tett på bekkefarete som det no er gjort. Viss ein i tillegg hadde vore klar over at Kvernhusbekken er viktig for vassdragets tilstand, meiner dei at den ville fått same omsynssone på 30 meter, 15 meter på kvar side. Når det ikkje er

gjort, må vernetiltak og risikostyring få høgaste prioritet, noko klagar meiner at kommunen ikkje har gjort i denne saka. Dei viser vidare til uttalen frå Fylkesmannen i Hordaland og NVE, og meiner at kommunen bør vurdere å stille strengare vilkår.

I utfyllande klage den 25.12.2018 skriv klagar at dei ønskjer å unngå bekkelukking. Vidare meiner dei at tiltakshavar, eventuelt i samarbeid med kommunen, fylkeskommunen eller andre partar må få allereie etablerte vernetiltak opp på den standard og det funksjonsnivå som opphavleg vedteke, og oppgradere dei på grunnlag av erfaring med dysfunksjon og forhistorie med skader og forureining. I tillegg meiner klagar at det må vurderast om uavhengig ekspertise må krevjast for å vurdere trong for ytterlegare tiltak i byggeperioden. Det er avgjerande å unngå forureining, fordi det har så fatale konsekvensar om det skjer.

Det vert vist til klaga i sin heilskap.

Utsatt iverksetting:

Til orientering vurderte rådmannen å gje utsatt iverksetting av igangsettingsløyve etter forvaltningslova (fvl) § 42. I vurderinga vov vi fordelar og ulemper som ei avgjerd om utsatt iverksetting vil gje. Rettstryggleik er bakgrunnen for tilgjenge til å gje utsatt iverksetting. Viss vi gjer utsatt iverksetting vil ein hindre at gjennomføring av vedtaket kan medføre uopprettelge skade eller tap. Eit viktig moment i vurderinga er kor vidt det konkrete tilfellet er slik at ei klage bør medføre utatt iverksetting av vedtaket for at klaga skal få ei reell handsaming. I den aktuelle saka er eigedomen regulert til byggeområde. Dette inneber at tiltakshavar har byggerett, med mindre kommunen legg ned bygge- og deleforbod og set i gang med å regulere eigedomen på nytt. Dette var det ikkje grunnlag for på det tidspunktet søknaden kom inn og skulle handsamast. Tiltakshavar er ansvarleg for at utbygginga ikkje medfører forureining som kan medføre uoppretteleg skade eller tap for miljøet. Viss det i klageomgangen vert stilt nye krav til utbyggjar, må dei rette seg etter dette. Denne risikoen tek dei ved å setje i gang før klaga er handsama.

Klagar kan eventuelt be Fylkesmannen i Hordaland om ei vurdering av om det bør gis utsatt iverksetting av igangsettingsløyvet til klaga er endeleg avgjort, jf. fvl § 42.

Vurdering:

Klagerett:

Eit enkeltvedtak kan klagast på av ein «*part*» eller annan med «*rettslig klageinteresse*» i saka, jf. fvl § 28 første ledd.

Mjåtveitelvens forening er ikkje part i denne saka, jf. fvl § 2 første ledd bokstav e). Spørsmålet er om dei har rettslege klageinteresse i saka. Begrepet har same innhald som tvisteloven §§ 1-3 og 1-4. Organisasjoners søksmålsadgang etter tvisteloven § 1-4 gjeld for tilhøve «*som det ligger innenfor organisasjonens formål og naturlige virkeområde å ivareta.*»

Rådmannen finn det klart at Mjåtveitelvens forening i dette tilfellet har eit «*reelt behov*» for å få klaga si som gjeld tilhøva rundt Mjåtveitlva med tilhøyrande sidebekkjar, prøvd, jf. tvisteloven § 1-3, jf. § 1-4.

Rettsleg utgangspunkt for kommunen si klagevurdering:

På bakgrunn av klaga skal kommunen på ny vurdere om vilkåra for å gi løyve til igangsetting er oppfylt.

Omsøkt del av gbnr 22/190 er omfatta av Reguleringsplan for Mjåtveitmarka, og er satt av til bustadbygging – konsentrert småhusbygging (B5-ks). Det omsøkte tiltaket er i samsvar med formålet i arealplanen.

Utgangspunktet er dermed at utbyggjar har krav på å få byggje, med mindre kommunen legg ned forbod mot tiltak og regulerer arealet på nytt. Når kommunen fekk inn søknad om rammeløyve til det omsøkte tiltaket, var det ikkje klart at planområdet for områdeplanen Mjåtveit - Dalstø skulle utvidast. Det var dermed heller ikkje grunnlag for å legge ned bygge- og deleforbod på det tidspunktet. Bygge- og deleforbod som vert vedteke etter at det er gjeve byggeløyve, vil berre gjelde for nye søknadar.

Det følgjer av byggteknisk forskrift (TEK17) § 9-1 at *«[b]byggverk skal prosjekteres, oppføres, driftes og rives på en måte som medfører minst mulig belastning på naturressurser og det ytre miljøet. Byggavfallet skal håndteres tilsvarende.»*

Tiltakshavar og ansvarlege er ansvarlege for at tiltak vert utført i samsvar med plan- og bygningslova med tilhøyrande forskrifter, jf. pbl § 23-1 første og andre ledd. Dette omfattar også TEK17 § 9-1.

I rammeløyve datert 13.9.2018, DS-227/2018 står det følgjande om tilhøva til Kvernhusbekken:

«Utbygging av delfelt B5 berører Kvernhusbekken (Kloppedalsbekken), som er eit sidevassdrag til Mjåtveitelva. Omsøkt utomhusplan inneber lukking av delar av bekken mens andre delar av bekken blir halde open og utnytta som kvalitet i grøntområda. Reguleringsplanen stiller ikkje uttrykkeleg krav om å halde bekken open.»

Under førehandskonferanse 29.05.2018 gjorde kommunen merksam på at tiltakshavar måtte vurdere alternativ for å hindre avrenning til bekken under byggjearbeida for best mogleg ivaretaking av denne. Vidare ba kommunen tiltakshavar ta kontakt med Fylkesmannen i Hordaland og NVE for å innhente uttale om gjennomføring av prosjektet i høve til bekkelukking. I samsvar med samordningsplikten i plan- og bygningslova § 21-5, og i samråd med tiltakshavar, blir det stilt som vilkår for igangsetting av arbeid med utomhusareala at det ligg føre avklaring frå fylkesmannen og NVE om gjennomføring av prosjektet.»

Avklaring av tilhøve til Kvernhusbekken vart også stilt som vilkår før innsending av søknad om løyve til igangsetting.

Sjølv om NVE peikar på at bekkelukking ikkje er ønskjeleg, kan ikkje rådmannen sjå at vi har heimel til å krevje endra plassering eller ei anna løysing for den delen av bekken som tiltakshavar ønskjer å leggje i røyr. Viss bekkelukking ikkje var ønskjeleg i heile teke, burde dette vore stilt som krav i reguleringsplanen. At dimensjonering av røyr vert riktig, der ein har teke omsyn til forventa klimaendringar, vil den som har prosjektert tiltaket ha ansvaret for.

Når det gjeld krav til vedlikehald og oppgradering av allereie etablerte vernetiltak har tiltakshavar reinska utav fangdammen sør for fylkesvegen og plassert siltduk i den, sjå bileta under. Dei har jamnlege inspeksjonar av fangdammen, med påfølgjande skriftleg rapport, og vil gjere ytterlegare

tiltak på fangdammen om naudsynt.

Før byggestart:

Reinsking og klargjering for siltduk:



Ferdig montert siltduk:



Klagar sin merknad, om at tiltakshavar må vurdere om det er trong for ytterlegare tiltak i byggeperioden, kom inn etter at klagefristen var gått ut. Rådmannen vil likevel peike på at tiltakshavar i alle høve vil vere ansvarleg for at det ikkje skjer forureining under heile byggeperioden. Viss det er fare for forureining, vil dei uavhengig av klaga måtte vurdere nye tiltak for at forureining

ikkje skal skje.

Vidare finn rådmannen grunnlag for å nemne at vi allereie har vore på synfaring ved fangdammen ein gang. Dette vil vi gjenta undervegs i byggeperioden. I tillegg har vi jamnleg kontakt med ansvarleg søkjar.

Etter ein gjennomgang av saka kan ikkje rådmannen sjå at det er grunnlag for å gjere om vedtak om løyve til igangsetting, datert 23.11.2018, i DS-316/2018. Utval for drift og utvikling må sjølv vurdere om det er grunnlag for å gjere om vedtaket.

Framlegg til vedtak og opplysningar om vidare handsaming:

Dersom Utval for drift og utvikling (UDU) følgjer rådmannen sitt framlegg til vedtak og ikkje tek klaga til følgje, vert saka sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Dersom UDU tek klaga til følgje, skal tiltakshavar varslast og vil ha høve til å klage på vedtaket. Klaga skal stilast til Meland kommune. Viss UDU ikkje tek denne klaga til følgje, vert saka sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Framlegg til vedtak:

Utval for drift og utvikling finn at klaga journalført 14.12.2018 ikkje inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at igangsettingsløyve til opparbeiding av utomhusarealet på B5, datert 23.11.2018, DS-316/2018, vert gjort om. Klaga vert difor ikkje teken til følgje. Det vert vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor som grunnlag for vedtaket. Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik	FA - L12	18/2808

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
16/2019	Utval for drift og utvikling	PS	19.02.2019

Mellombels forbod mot tiltak innanfor området Mjåtveitstø til Dalstø - i samband med områderegulering

Vedlegg:

Varsel - Mellombels forbod mot tiltak innanfor området Mjåtveitstø - Dalstø, i samband med områderegulering

Mellombels forbod mot tiltak innanfor området Mjåtveitstø - Dalstø - Meland kommune

Tilbakemelding på førehandsvarsel GBNR 22/82

Tilbakemelding

Varsel om midlertidig forbud mot tiltak, Mjåtveitstø - Dalstø

Saksopplysningar:

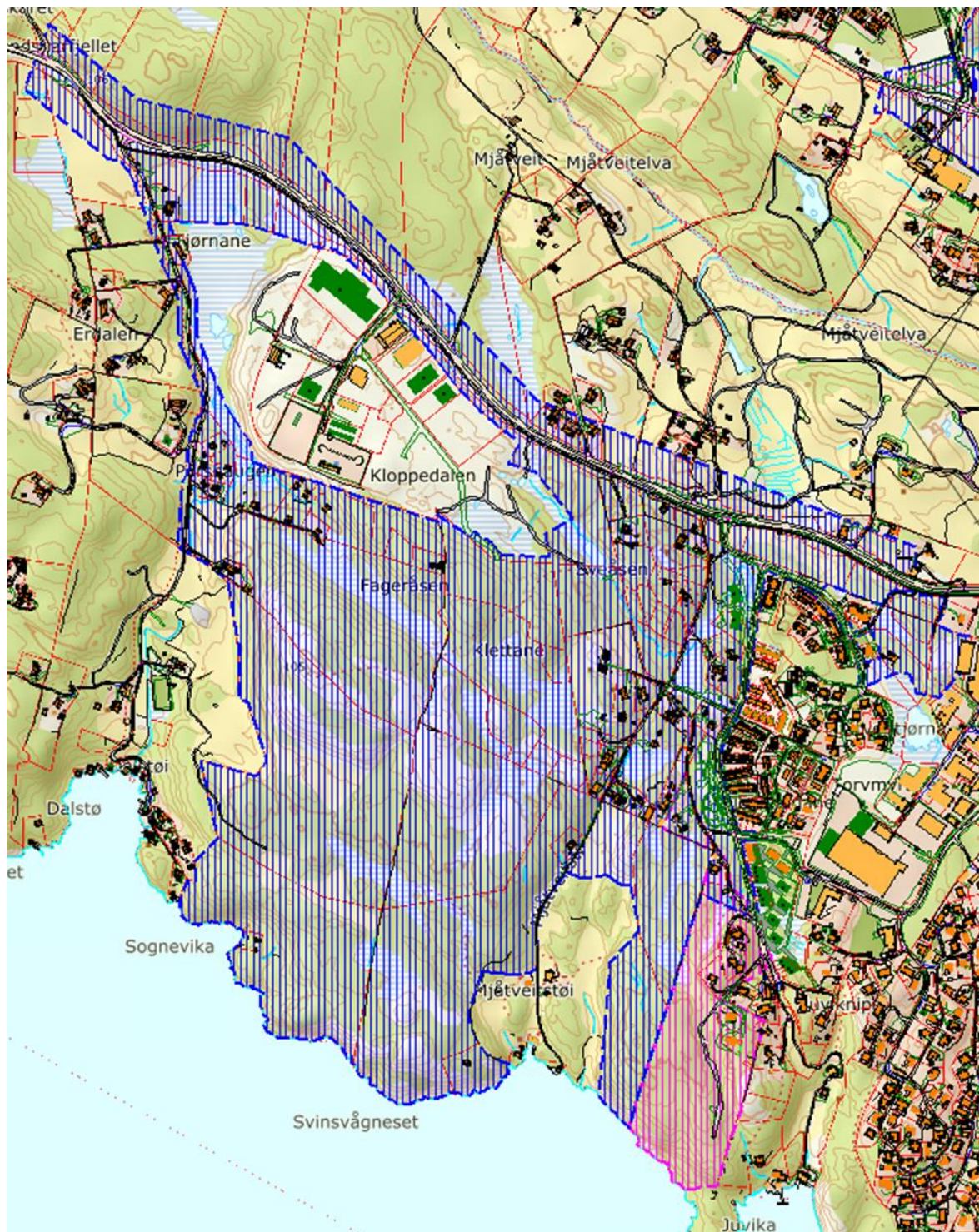
Saka gjeld:

Saka gjeld mellombels bygge- og deleforbod innanfor område Mjåtveitstø-Dalstø, som er under områderegulering. Heimel og vilkår for eit slikt forbod er plan- og bygningslova kapittel 13.

Bakgrunnen for at forbod må vurderast no, er trong for avklaring av arealbehov for teknisk infrastruktur inn i området, og konsekvensane eventuelle arealbehov kan få for allereie regulerte felt. Heilt konkret er det slik at vegtilkomst inn i byggeområde B8 og B9 kan skape behov for endra arealbruk innanfor tilgrensande områder som er omfatta av allereie vedtekne reguleringsplanar.

Området Mjåtveitstø til Dalstø, satt av til byggeområde for bustadar i kommuneplanen sin arealdel (område B8 og B9) er under regulering og skal inngå i ein områdereguleringsplan etter plan- og bygningslova (pbl) § 12-2. I perioden fram til områdereguleringsplanen er godkjent, bør ikkje kommunen leggje opp til utbygging som kan vere til hinder for ei best mogleg planlegging. På bakgrunn av dette må kommunen no vurdere om vi skal leggje ned mellombels forbod mot bygge- og deletiltak til planen er godkjent.

Ettersom grunneigarar har rett til å uttale seg før kommunen vurderer å fatte vedtak, førehandsvarsla rådmannen grunneigarar innanfor det aktuelle området, som markert med blå skravar på kartet under. Frist for tilbakemelding til kommunen vart sett til måndag 14.1.2019.



Merknad frå grunneigarar:

- Bygghuset Utvikling AS v/Stian Gripsgård, gbnr. 22/82, i e-post den 14.1.2019. Han viser til at det ikkje er ønskeleg med mellombels forbod mot tiltak for eigedomen, då dei vil bygge tre einebustadar på den no. Han viser til at dette er innanfor dagens reguleringsplan for eigedomen.
- Statens vegvesen, i brev datert 15.1.2019. Vegvesenet er positive til mellombels forbod mot tiltak i området under reguleringsarbeidet.

- Arkoconsult AS, på vegne av Gripsgård Bygg/Bygghuset Utvikling AS, i e-post den 17.1.2019. Merknaden gjeld gbnr. 22/13, som er omfatta av Reguleringsplan for Mjåtveitstø, planid: 125620150005, godkjent 13.12.2017. Dei utarbeider no byggesøknadar for eigedomen, og plan for tilkopling til vatn og avlaup er godkjent av kommunen. Søknadar for opparbeiding av utomhusarealet og første bustadprosjekt er snart klart.
- Advokatfirmaet Harris AS, på vegne av Rygir Tomteutvikling AS og Mjåtveitmarka B16 AS, i brev datert 18.1.2019. Mjåtveitmarka B16 AS er i gang med utbygging av felt B5 og Rygir Tomteutvikling AS har utbyggingsrett til felt B1-B3, B7 fl. Det er også inngått opsjonsavtale med Alvergruppen AS på kjøp av tomter innanfor felt B1-B3. Alle desse eigedomane er regulert til byggeområde i Reguleringsplan for Mjåtveitmarka, planid: 125620060002, godkjent 24.6.2009. Harris AS v/Olav Pedersen, legg fram følgjande merknadar:

1. Kommunen sitt varsel om mellombels forbod mot tiltak innanfor området Mjåtveitstø – Dalstø, datert 18.12.2018, er ikkje konkret grunngjeve med tanke på tiltaksforbodets formål, eller kva konkrete omsyn forbodet eventuelt skal ivareta for foreståande planarbeid. Det vert difor stilt spørsmål ved om varslinga er forsvarleg og i samsvar med forvaltningslova (fvl) § 17, då det begrenser partane sin moglegheit for kontradiksjon, samt bidrar til saksopplysning. Det vert difor anmoda om nytt varsel med ny frist for merknadar, for å sørge for reell moglegheit for medverknad og kontradiksjon, jf. pbl § 5-1.
2. Merknadsstillar viser til at det i planarbeidet Dalstø-Mjåtveitstø er vurdert eit alternativ til ny hovudtilkomst som går vest for prosjektet til Mjåtveitmarka B16, der det i dag er gang og sykkelveg. Dei legg difor til grunn at dette er bakgrunnen for kommunen sitt varsel av 18.12.2018, sjølv om dette ikkje kjem fram av brevet. Merknadsstillar motset seg ei slik løysing, som vil få store konsekvensar for pågåande byggeprosjekt på B5 i form av dårleg bukvalitet og betydeleg økonomisk tap. Det vil også kunne få betydelege konsekvensar for eksisterande tomteareal, B1-B3, som følgje av inngripen i terrenget og dårleg tilkomst til området og dermed begrensa utnytting og høgare kostnader. Merknadsstillar meiner difor det er ein fordel om veg Sveåsen vert behalde som intern gang- og sykkelveg for en eksisterande bustadstrukturen, då åtskilt frå anna trafikk.

Veg Mjåtveitmarka har ei langt betre standard og breidde enn Sveåsen. Det vil difor vere ei langt gunstigare løysing om eksisterande tilkomst til Mjåtveitmarka vert oppgradert og forlengja mot område B8, med dimensjonering av nytt kryss mot fv564 Rosslandsvegen. Ei slik løysing antar ein vil vere mindre kostnadskrevjande en oppgradering av Sveåsen, og den løysinga som best ivaretek beståande veg- og planstruktur. Denne løysinga vil også best ivareta tilkomsten til område B1-B3, utan arealinngrep og konsekvensar for regulerte byggetomter, som elles vil måtte erstattast iht pbl § 15-3.

Rygir Tomteutvikling AS (saman med Alvergruppen AS) er positive til å diskutere konkrete løysingar for felt B1-B3 og B7 som ledd i planprosessen. Eit overordna mål må då vere at eksisterande regulert byggeareal ikkje vert beslaglagt.

3. For pågåande byggeprosjekt på Mjåtveitmarka B5 kjem kommunen sitt varsel på eit svært ugunstig tidspunkt. Av dei fem leilighetsbygga som skal oppførast, har kommunen allereie gitt ramme- og igangsettingløyve til bygg A og B. Desse er også solgt. Prosjektering er gjennomført for samtlege fem bygg. Grunnarbeid for heile utomhusplanen er igangsatt og medgåtte kostnader for projektering og utomhusarbeid mv må fordelast over alle fem bygg. Konsekvensen av eit forbod vil

dermed vere at heller ikkje bygg A og B kan gjennomførast som føresett. I yttarste konsekvens vil tilhøve vere ein bristane føresetnad for utbygginga, med den følge at avtalar om allereie solgt leilegheiter må terminerast. Eit forbod for felt B5 framstår difor som uforholdsmessig, ettersom det føreligg alternativ.

Merknadsstillar oppmodar difor om at B5 ikkje vert omfatta av eit bygge- og deleforbod. Subsidiært oppmodar dei om at kommunen samtykkjer til at omsøkte tiltak kan godkjennast som føresett, jf. pbl § 13-1 tredje ledd.

4. Merknadsstillar gjer kommunen merksam på at kommunen i eit tilfelle som dette har eit mogleg objektivt erstatningsansvar for forspilte prosjekteringsutgifter. Det framstår som uklart om eit erstatningsansvar er eit aspekt som kommunen v/planmynde har vurdert før varselet av 18.12.2018, eller i planarbeidet for øvrig. Det vert difor anmoda at ein utset saken til spørsmålet er utreia og førelagt politisk beslutningsmynde før avgjerd om mellombels bygge- og deleforbod.

Det vert vist til brevet frå Harris AS, datert 18.1.2019, i si heilheit.

Vurdering:

Førehandsvarsel:

Advokatfirmaet Harris AS meiner at førehandsvarsel frå kommunen, datert 18.12.2018, ikkje er tilstrekkeleg grunngjeve med tanke på tiltaksforbodets formål, eller kva konkrete omsynet forbodet eventuelt skal ivareta for foreståande planarbeid. Han stiller difor spørsmål ved om varslinga er forsvarleg og i samsvar med fvl § 17, samt pbl § 5-1.

Fvl § 17 set krav til at forvaltningsorganet skal sjå til at saka er så godt opplyst som mogleg før vedtak vert treffe. Føresegna må sjåast i saman med fvl § 16 om førehandsvarsel, og parten sin anledning til kontradiksjon.

Når det gjeld fvl § 16 set andre ledd krav til innhaldet i eit førehandsvarsel. Dette inneber at ein i varselet skal gjere greie for kva saka gjeld og elles innehalde «*det som anses påkrevd for at parten på forsvarlig måte kan vareta sitt tarv.*»

I førehandsvarsel datert 18.12.2018 orienterte rådmannen om dei aktuelle eigedomane som vil inngå i ein områdeplan som er under regulering, og viste til kart med plangrenser. Vi viste også til at vi i perioden fram til områdereguleringsplanen er godkjent ikkje kan legge opp til utbygging som kan vere til hinder for ei best mogleg planlegging, og at vi på bakgrunn av det ville vurdere å fatte vedtak om mellombels forbod mot tiltak til planen er godkjent. Vi viste også til heimelen for å leggje ned forbod, som er pbl § 13-1 første ledd, og at ein kan søkje om samtykke til gjennomføring av enkelte tiltak som ikkje står i fare for å gjere planlegginga vanskeleg, jf. tredje ledd.

Rådmannen har etter dette opplyst om dei faktiske føresetnadane for å leggje ned mellombels forbod. Noko meir grunngjeving ut over dette kan vi ikkje sjå at det var grunnlag for i førehandsvarselet, jf. fvl § 16. Vi finn difor ikkje grunnlag for å førehandsvarsele på nytt, med ny frist, før vi tek stilling til vedtak om eit mogleg bygge- og deleforbod.

Når det gjeld pbl § 5-1 som Advokatfirmaet Harris AS viser til, så legg føresegna til grunn at ein kvar som fremjar planforslag, skal leggje til rette for medverknad. Kommunen skal sjå til at dette er oppfylt i planprosessar som vert utført av andre offentlege organ eller private. Etter andre ledd har kommunen eit særleg ansvar for å sikre aktiv medverknad frå grupper i samfunnet. Rådmannen er einig med marknadsstillar i at ein må sikre medverknad i planprosessen i samsvar med pbl § 5-1, og vi føreset at dette vert ivareteke. Vi kan likevel ikkje sjå at føresegna har betydning for vurdering av mellombels forbod mot tiltak under planprosessen.

Erstatningskrav:

Advokatfirmaet Harris AS varslar erstatningskrav for vedtak som kan medføre spilte prosjekteringsutgifter for felt B5, og meiner at sak som gjeld byggje- og deleforbod må utsettast til kommunen har utreda spørsmål om erstatningsansvar og forelagt dette til politisk beslutningsmynde for avgjerd.

Eit mellombels byggje- og deleforbod vil utsetje sakshandsamingsfristen for blant anna søknad om rammeløyve for hus C, D og E innanfor Mjåtveitmarka B5. Eit vedtak om mellombels byggje- og deleforbod får ingen konsekvensar for utnyttinga av eigedomane innanfor planområdet, i motsetning til planprosessen og det endelege planvedtaket.

På bakgrunn av dette kan ikkje rådmannen sjå at det er grunnlag for å vurdere eit mogleg erstatningsansvar på noverande tidspunkt. Vi er likevel einige i at eit slikt ansvar må vurderast før ein tek stilling til kor infrastruktur og liknande skal plasserast, viss den aktuelle plasseringa kjem i konflikt med planlagt utbygging i området.

Rådmannen finn i den samanheng grunnlag for å kommentere at utbyggjar har ei plikt til å avgrense ein mogleg skade, slik at den ikkje aukar i omfang. Vi viser til at utvida plangrense for områdeplanen vart varsla 11.7.2018, med merknadsfrist 7.8.2018. Då var Rygir Tomteutvikling AS varsla, som grunneigar av bl.a B1, B3 og B5. Tysseland Arkitektur AS sendte inn søknad om rammeløyve for opparbeiding av utomhusarealet og oppføring av to bygningar på B5 den 29.6.2018. Fordi søknadane var mangelfulle vart ikkje rammeløyva godkjent før 19.9.2018, altså etter at plangrensa var endra. Det vart likevel søkt om løyve til igangsetting, noko som vart gitt i vedtak datert 23.11.2018, DS-316/2018. Til tross for at kommunen i møte den 28.11.2018 varsla at vi må vurdere eit mellombels forbod mot tiltak innanfor planområdet, valte utbyggjar her å gå i gang med prosjektet.

Lov- og plangrunnlag:

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 13-1 første ledd at:

«Finner kommunen (...) at et område bør undergis ny planlegging, kan den bestemme at oppretting og endring av eigedom eller tiltak etter pbl § 1-6 og andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet, ikke kan settes i gang før planspørsmålet er endelig avgjort.»

Formålet med eit mellombels forbod er å gje reguleringsmynde tid og moglegheit for å vurdere den framtidige arealdisponeringa i området utan å måtte gje løyve til søknadar som kan vere vanskeleg for det framtidige reguleringsarbeidet.

Grunnvilkåret for å leggje ned mellombels forbod mot tiltak etter pbl § 13-1 er at plan- og bygningsmynde finn at eit område bør planleggjast i form av regulering eller rullering av arealdelen til kommuneplanen.

I dette tilfellet er det starta regulering av området Mjåtveit-Dalstø som vist på kartet tidlegare i saksframlegget. Det geografiske området er dermed tilstrekkeleg definert, og rådmannen finn at grunnvilkåret for å vedta mellombels forbod mot tiltak innanfor området, er oppfylt.

Vidare må ein ta stilling til kva tiltak som kan møtast med mellombels forbod, jf. pbl § 13-1 første ledd. Føresegna viser til oppretting og endring av eigedom eller tiltak etter § 1-6 «*og andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet.*» Pbl § 1-6 viser til tiltak i form av oppføring, riving, endring, medrekna fasadeendring, endra bruk og andre tiltak knytt til bygningar, konstruksjonar og anlegg, samt terrenginngrep og oppretting og endring av eigedom. Som tiltak «*regnes også annen virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner.*»

Rådmannen kan ikkje sjå at eit vedtak om mellombels forbod skal omfatte søknad om følgjande, under føresetnad av at det er på eigedom som allereie er bebygd med bustad eller fritidsbustad:

- Tilbygg/påbygg, jf. pbl § 20-1 bokstav a)
- Fasadeendring, jf. pbl § 20-1 bokstav c)
- «*Mindre tiltak*», jf. pbl § 29-4 tredje ledd bokstav b)
- Tiltak som er unnateke frå søknadsplikt, jf. byggjesaksforskrifta (SAK10) § 4-1.

Rådmannen finn at søknad om øvrige tiltak etter pbl § 1-6 «*kan vanskeliggjøre planarbeidet,*» jf. pbl § 13-1 første ledd. Vi viser i den samanheng særleg til at den tekniske infrastrukturen i området ikkje er avklart, og at dette må avklarast før det kan opnast for meir bygging i området.

Det er lagt fram forslag, som Advokatfirmaet Harris AS, viser til, om ei plassering vest for Mjåtveitmarka B5. Plassering av hovudtilkomst, samt teknisk infrastruktur generelt i feltet, skal avklarast etter ein trafikkanalyse. Premissane for analysen er klar, men kven som skal utarbeide analysen er ikkje avklart på noverande tidspunkt. Når analysen er klar, vil rådmannen legge opp til ei politisk handsaming, der ein tek stilling til kva infrastruktur ein vel for området.

Viss marknadsstillar har innspel til vurderinga om val av hovudtilkomst, må dette spelast inn i planprosessen, og er dermed ikkje tilhøve som skal vurderast i samband med vedtak om bygge- og deleforbod.

Rådmannen har allereie i møte, med grunneigarar og utbyggjarar innanfor områderegeringsplanen, den 28.11.2018 varsla utbyggjarar i området om at vi må vurdere å leggje ned bygge- og deleforbod for området viss det kjem inn nye byggjesøknadar. Søknad frå Mjåtveitmarka B16 AS om rammeløyve til oppføring av bygg C, D og E, journalført motteke 12.12.2018, utløyste dermed ei vurdering av om det bør leggjast ned bygge- og deleforbod for området inntil områdeplanen er vedteke. Eit vedtak om mellombels forbod vil utsetje fristar for handsaming av byggjesøknadane.

Ettersom arealet skal inngå i ein områderegeringsplan, kan ein også stille spørsmål ved om kommunen har plikt til å leggje ned mellombels forbod mot tiltak som kan vere i strid med ønska arealdisponering innanfor området. Når plan- og bygningslova har satt kommunen til å sørgje for at arealbruken skjer i samsvar med det som til ei kvar tid står fram som ønskjeleg ut ifrå eit samfunnsmessig perspektiv, kan ein ikkje la vere å bruke den kompetanse til å leggje ned mellombels

forbod som lova har gitt.

- Merknad frå Bygghuset Utvikling AS v/Stian Gripsgård, om gbnr. 22/82:

Gripsgård viser til at det ikkje er ønskeleg med mellombels forbod mot tiltak på eigedomen, då dei vil byggje tre einebustadar på den no.

Rådmannen viser til at eigedomen både skal inngå i områdereguleringsplanen og i detaljreguleringsplan for Tonesmarka, gnr. 22 bnr. 4 m.fl. Det er pr i dag ikkje ein gjeldande reguleringsplan for eigedomen, og rådmannen kan ikkje sjå at det er grunnlag for å opne for bygging i form av fortetting, jf. føresegn 2.1.1 a) til KPA. Eigedomen må regulerast før ein kan søkje om utbygging, og infrastruktur må avklarast i områdeplanen. Vi finn difor ikkje grunnlag for å unnta eigedomen frå eit mellombels bygge- og deleforbod.

- Merknad frå Arkoconsult AS, på vegne av Gripsgård Bygg/Bygghuset Utvikling AS, om gbnr. 22/13:

Eigedomen er omfatta av Reguleringsplan for Mjåtveitstø, planid: 125620150005, og var godkjent 13.12.2017. Det er utarbeida plan for tilkopling til kommunalt vatn og avlaup, som er godkjent av kommunen. Søknad for opparbeiding av utomhusarealet og første bustadprosjekt er snart klart.

Reguleringsplanen som gjeld for eigedomen er ny, og utbyggjar er gjort merksam på at det kan skje endringar for tilkomsten til prosjektet på grunn av områdereguleringa. Ved å bygge ut no vil ein dermed pådra seg kostnader med opparbeiding av infrastruktur, på grunn av regulerte rekkefølgekrav, som vil kunne bli endra ved seinare utbygging i området.

Fordi ein ikkje har avgjort kor infrastrukturen kjem i det nye feltet, kan rådmannen likevel ikkje sjå at det er grunnlag for å opne for utbygging på eigedomen før plassering av infrastrukturen er bestemt. Vi finn difor at bygge- og deleforbodet må gjelde også for denne eigedomen, men at utbyggjar kan søkje om fritak frå forbodet når plassering av infrastrukturen innanfor områdeplanen er vedteke. Som nemnt over vil rådmannen leggje opp til ei politisk handsaming av plassering av infrastrukturen når denne er avklart.

- Merknad frå Advokatfirmaet Harris AS v/advokat Olav Pedersen, på vegne av Rygir Tomteutvikling AS og Mjåtveitmarka B16 AS, eigar og utbyggjar innanfor Mjåtveitmarka B1, B3 og B5:

Merknadane er vurdert undervegs i saksframlegget. Rådmannen kan ikkje sjå at det er grunnlag for å frita Mjåtveitmarka B1, B3 eller B5 frå eit mellombels bygge- og deleforbod.

Tiltakshavar for byggetiltaka innanfor område B5 har opplyst at eit mellombels forbod vil få som konsekvens at heller ikkje bygg A og B, som har godkjente byggeløyve, kan gjennomførast som planlagt. Rådmannen meiner likevel at det er rett å vedta eit forbod som gjeld heile området inntil trafikkanalysen er gjennomført og arealbehov avklart. Som vist til Arkoconsult AS i merkna den over kan tiltakshavar søke om løyve til fritak frå bygge- og deleforbodet når infrastrukturen er avklart, under føresetnad av at plassering av infrastrukturen ikkje kjem i konflikt med gjeldande reguleringsplan.

Konklusjon:

Ettersom området frå Mjåtveit til Dalstø er under områderegulering, finn rådmannen at vilkåra for å vedta mellombels bygge- og deleforbod etter pbl § 13-1 første ledd er oppfylt.

Forbodet skal gjelde for alle tiltak etter pbl § 1-6, innanfor angjeve område på kart tidlegare i saksframlegget, med unntak av følgjande tiltak på bebygd eigedom:

- Tilbygg/påbygg, jf. pbl § 20-1 bokstav a)
- Fasadeendring, jf. pbl § 20-1 bokstav c)
- «Mindre tiltak», jf. pbl § 29-4 tredje ledd bokstav b)
- Tiltak som er unnateke frå søknadsplikt, jf. byggjesaksforskrifta (SAK10) § 4-1.

Etter ei vurdering av innkomne merknadar, finn ikkje rådmannen grunnlag for å fritta enkelte eigedomar frå forbodet, men viser til at det kan søkjast om fritak frå forbodet når vedtak om plassering av infrastruktur i området er endeleg avgjort, jf. pbl § 13-1 tredje ledd.

Vidare saksgang:

Dersom kommunen vedtek mellombels forbod mot tiltak etter pbl § 13-1 første ledd, skal alle grunneigarar som vedtaket gjeld for ha tilsendt vedtaket, slik at dei kan vurdere om dei vil nytte klageretten sin.

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.

Framlegg til vedtak:

Utval for drift og utvikling vedtek mellombels forbod mot tiltak etter plan- og bygningslova (pbl) § 13-1 første ledd.

Forbodet skal gjelde for alle tiltak etter pbl § 1-6, innanfor angjeve område på kart tidlegare i saksframlegget, med unntak av følgjande tiltak på bebygd eigedom:

- Tilbygg/påbygg, jf. pbl § 20-1 bokstav a)
- Fasadeendring, jf. pbl § 20-1 bokstav c)
- «Mindre tiltak», jf. pbl § 29-4 tredje ledd bokstav b)
- Tiltak som er unnateke frå søknadsplikt, jf. byggjesaksforskrifta (SAK10) § 4-1.

Når vedtak om plassering av infrastruktur i området er endeleg avgjort, kan grunneigarar søkje om fritak frå forbodet, jf. pbl § 13-1 tredje ledd. Fritak vil bli gitt viss det er avklart at omsøkt bygging ikkje vil få konsekvensar for planlagt infrastruktur i området.

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 rammeløype 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 ferdigstillelse 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, grøn 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 (friorråde), § 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 «[l]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.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Hanne Marie Evensen	Gbnr - 49/45, FA - L42	18/2824

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
18/2019	Utval for drift og utvikling	PS	19.02.2019

GBNR 49/45 - Søknad om dispensasjon frå arealformålet landbruk, natur og friluftsliv, og frå byggjeforbodet i strandsona, for riving av bustad og oppføring av ny bustad - lo

Vedlegg:

Teikningar utv.

Kart

Situasjonskart

Tiltakets ytre rammer

Søknad om tillatelse til tiltak GBNR 49/45

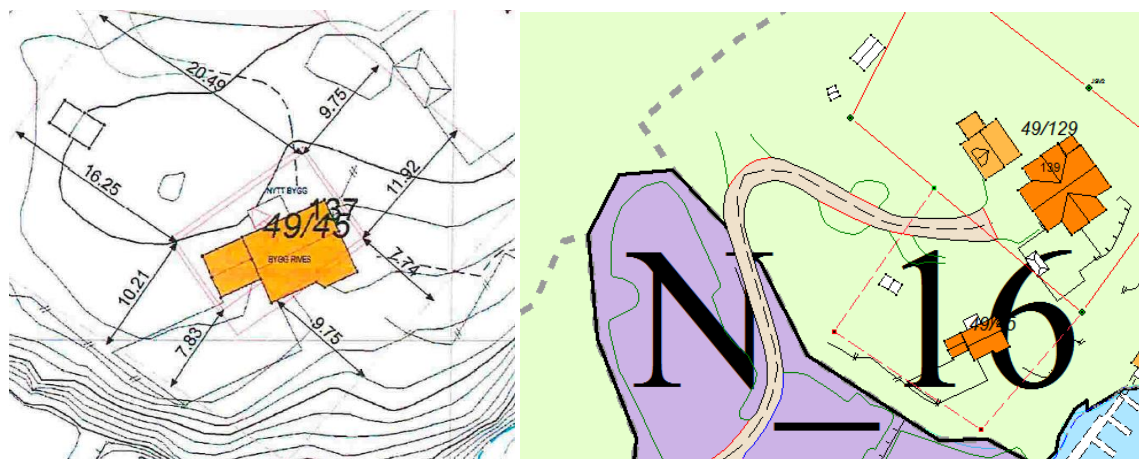
Søknad om dispensasjon fra arealdelen av kommuneplanen GBNR 49/45

Teikningar innv.

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Marie Iden har i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd søkt om dispensasjon frå arealformålet i landbruks-, natur- og friluftsliv (LNF-formålet) i kommuneplanen. Vidare er det søkt om dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona ettersom tiltaket er søkt plassert om lag 20 meter frå sjøen. Plassering av ny bustad vil ikkje kome nærmare strandlinja enn eksisterande bustad. Det vert elles vist til søknad om dispensasjon og søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett, journalført motteke 12.12.2018.



Vurdering:

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla utan merknader. Rådmannen vurderer nabovarslinga som tilstrekkeleg, jf. plan-og bygningslova (pbl) § 21-3 første og andre ledd.

Høyring:

Dei omsøkte dispensasjonane er sendt til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen for uttale i brev datert 28.12.2018. Det er ikkje motteke merknader til søknaden frå høringsinstansane.

Lov- og plangrunnlag:

Riving og oppføring av ny einebustad er «tiltak» etter pbl § 20-1 bokstav a) og bokstav e), og er søknadspiktig med krav om ansvarleg føretak etter pbl §§ 20-3, jf. 20-2.

Den omsøkte eigedomen, gbnr. 49/45, er uregulert, men satt av til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område) i kommuneplanen sin arealdel (KPA), men med status som spreidd bustad, jf. tabell 9.1 til føresegn 3.2.3 til KPA. Oppføring av ny bustad er ikkje i samsvar med LNF-formålet, jf. føresegn 3.2.1. til KPA. Det må difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå arealformålet LNF, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Vidare har kartet til KPA oppgjeve ei byggjegrænse på om lag 100 meter mot sjøen. Tiltaket er søkt plassert om lag 20 meter frå sjøen. Det må difor også vurderast om det kan gis dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd, jf. § 1-8 tredje ledd.

Dispensasjon:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak føresegna i kommuneplanen 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 også takast omsyn til den generelle føremålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «*[l]oven skal fremme berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner*».

Ein dispensasjon vil kunne undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut ifrå omsyna til offentlegheita, 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.

Dispensasjon frå LNF-formålet:

Omsynet bak LNF-formålet er i hovudsak å sikre område for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og skogbruk, og/eller sikre at arealet vert liggjande som naturområde med særleg verde for friluftslivet. Når kommunen legg ut areal til LNF-område er det fordi den vil ta vare på eller sikre dei interessene som fell inn under formålet.

Ettersom det allereie står ein bustad på eigedomen kan rådmannen ikkje sjå at eigedomen er eigna for landbruksproduksjon. Vi kan heller ikkje sjå at den har særleg verde for friluftslivet. På bakgrunn av dette kan vi ikkje sjå at nemnde omsyn vert påverka negativt viss det gis dispensasjon frå LNF-formålet.

Vidare vil tiltakshavar få ei hensiktsmessig utnytting av eigedomen i samsvar med tida og tilhøva.

Rådmannen kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon frå LNF-formålet i denne saka, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Dispensasjon frå byggjeforbod i strandsona:

Byggjeforbodet i strandsona er gjeve ut ifrå målsettinga om at den nære strandsona skal heldast fri for inngrep ut ifrå dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona. Dette kan til dømes vere friluftssinteresser, naturvern og biologisk mangfald.

Etter ei konkret vurdering vil det omsøkte tiltaket, etter rådmannen sitt syn, ikkje påverke nemnde omsyn negativt. Plassering av ny bustad vil ikkje kome nærmare strandlinja enn det eksisterande bustad gjer i dag, men heller delvis litt lengre ifrå strandlinja. Tiltaket inneber dermed ikkje ytterlegare privatisering ut over det eksisterande situasjon gjer. I tillegg ligg eigedomen høgt i terrenget, og er ikkje eigna til anna bruk enn det eksisterande.

Fordelen ved å gi dispensasjon er at eksisterande bustad blir bytta ut med ein ny bustad som skal byggast etter dagens tekniske standardar med tanke på energi krav. Ny bustad vil også ha mykje betre energi innsparing enn eksisterande bustad. Rådmannen kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona i denne saka, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Vidare saksgang:

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

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

Søknad om løyve til tiltak etter plan- og bygningslova kapittel 20 vil bli handsama når søknad om dispensasjon er endeleg avgjort.

Framlegg til vedtak:

Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd, dispensasjon frå arealformålet landbruks-, natur- og friluftslivsformålet i kommuneplanen sin arealdel og dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø som vist i kommuneplanen sitt arealplankart. Dispensasjon blir gitt i samsvar med søknad om dispensasjon og søknad om løyve til tiltak, journalført motteke 12.12.2018.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Berit M.Eskeland	FA - Q80	17/1806

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
19/2019	Utval for drift og utvikling	PS	19.02.2019

Handlingsplan trafikksikring 2019

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Meland kommunestyre har i sak 15/2017 den 08.03.2017 vedteke Tiltaksplan for trafikksikring 2017-2020. Planen legg grunnlaget for dei trafikksikringstiltaka som skal gjennomførast fram til 2020. For å operasjonalisere planen skal det lagast ein årleg handlingsplan som prioriterer tiltaka for inneverande år. Handlingsplanen skal vere basert på budsjett og samkøyringsfordelar mellom fleire prosjekt.

Vurdering

For 2019 er det sett av 500 000 kr eks mva til trafikksikring i investeringsbudsjettet. Følgjande tiltak er føreslått prioritert innanfor budsjetttramma:

Rekkverk langs KV 1035 Hjertåsvegen

I 2018 søkte kommunen om tilskot til rekkverk langs KV1035 Hjertåsvegen og fekk innvilga 110 000 kr frå Hordaland fylkeskommune. Vilkår for tilskotet er at kommunen bidreg med kommunal eigenfinansiering. Tiltaket er kostnadsrekna til 190 000 kr, og dette gjev behov for eigenfinansiering på 80 000 kr. Årsaka til at tiltaket ikkje vart gjennomført i fjor var at då kommunen fekk tilslag på søknaden til fylkeskommunen, var allereie bruk av trafikksikringsmidlane for 2018 vedteke.

Fartshumper på KV 1122 Skintveitvegen

I 2018 fekk Skintveitvegen særskilt fartsgrense 30 km/t. I høringsrunden skreiv Statens vegvesen i sin uttale at vegen bør få fysisk fartsdemping. Rådmannen er einig med vegvesenet si vurdering. Fartsdempinga er spesielt viktig ettersom vegen er skuleveg til Rosslund skule.

Fortau langs KV 1015 Havnevegen

Store delar av Havnevegen har i dag tosidig fortau. Havnevegen er den mest trafikkerte kommunale vegen i kommunen. Det er samtidig aukande gangtrafikk langs vegen i tilknytning til snøggåtkaien. Dagens fortau på nordsida av vegen stopper ved Havnebrekka, og det siste stykket av Havnevegen er ikkje tilrettelagt for fotgjengarar. Svingen opp frå kaien er særleg utrygg. For å betre tilkomsten og trafikktryggleiken bør fortauet som i dag slutter ved Havnebrekka forlengast ned forbi meieriet og koplast saman med eit krysningspunkt for den nye gangvegen som går mellom Frekhaug kai og parkeringsplassen ved Varnappen.

Ref nr. plan	Veg	Prioriterte tiltak	Estimat
	KV1035 Hjertåsvegen	Rekkverk langs veg	80 000
	KV1122 Skintveitvegen	Fartshumper	60 000
	KV 1015 Havnevegen	Fortau	360 000
SUM			500 000

Om veglys

Trafikksikringsplanen for 2017-2020 inneheld ein del veglys tiltak. Kommunen har også fått innspel om bygging av veglys langs Åsebøvegen på Rosslund, jf. jp. 18/21263. Utfordringa med nye veglysanlegg er at dei er kostbare å sette opp og inneberer ein del driftskostnader på vegbudsjettet. Det er difor vanskeleg å få realisert større tiltak innanfor midlane som er sett av til trafikksikring kvart år. Til dømes vart veglysanlegga til Beitingen og Dalemarka sett opp som eigne investeringstiltak og utført i samband med fiberutbygging/VA-anlegg.

Mindre tiltak som å sette opp eit par ekstra veglys nokre stader er også utfordrande. Generelt er det ikkje anbefalt å ha eit eller to veglys på ei vegstrekning. Årsaka er at veglysanlegg ikkje bør starte eller slutte på trafikkmessig farlege punkt. På sikt vil det vere ei god løysing å bytte ut gamle armatur med LED for å seinke driftskostnader og gje betre belysning.

Folkehelse: Trafikksikringstiltak har som mål og redusere faren for ulukker, og gjere det meir attraktivt å vere gåande og syklende.

Miljø: Positivt for miljøet dersom fleire velgjer å gå eller sykle

Økonomi: Finansiert over godkjent investeringsbudsjett.

Framlegg til vedtak:

Utval for drift og utvikling godkjenner at følgjande trafikksikringstiltak vert gjennomført i 2019, innanfor budsjettramma: Rekkverk langs KV 1035 Hjertåsvegen, Fartshumper på KV 1122 Skintveitvegen og Fortau langs KV 1015 Havnevegen.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Randi Helene Hilland		19/55

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
20/2019	Utval for drift og utvikling	PS	19.02.2019

Aktuelle saker

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Orienteringane vert tekne til vitande.