



Prosjektstyring Vest AS
Postboks 66
5318 STRUSSHAMN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/1606 - 17/15406

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

Dato:
08.08.2017

Avslag - Gbnr 22/218 og 22/231 - Søknad om dispensasjon frå reguleringsplan for Mjåtveit Næringspark - Arealoverføring av regulert vegareal

Administrativt vedtak. Saknr: 213/2017

Tiltakshavar: Mjåtveit Næringspark v/Prosjektstyring Vest AS
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2

SAKSUTGREIING:

Saka gjeld:

Gjennom søknad journalført motteke 16.06.2017 har tiltakshavar har søkt om dispensasjon frå arealplankart og føresegner til *Detaljregulering for næringsområde Mjåtveit – Dalstø*.

Dispensasjonen skal legge til rette for arealoverføring frå gbnr 22/218 til gbnr 22/231. Arealet som skal overførast er regulert som tilkomstveg i reguleringsplanen (f_KV03), og krev difor dispensasjon frå arealformålet i planen. Dersom dispensasjonen blir godkjent, skal vegarealet nyttast som næringsareal for gbnr 22/231. Søknaden legg vidare opp til flytting av tilkomstveg til gbnr 22/231 til areal nord for gbnr 22/231.

Grungjeving for søknaden:

Tiltakshavar har i skriv datert 14.06.2017 grunggitt søknaden slik:

«Det søkes om dispensasjon for arealformål tilkomstvei, benyttet til næring/industri/lager. Det søkes om dispensasjon for arealformål næring/industri/lager, benyttet til tilkomstvei.

Fordeler ved tiltaket iht. arealformål i reguleringsplanen:

- Tilkomstvegen vil ha samme funksjon som før, men gir nå tilkomst både til Gbnr 22/236, 22/231 og tomt på 7,326 da nord for disse. Gbnr 22/232 vil ha tilkomst over Gbnr 22/231 da disse vil ha samme eier.
- Omsøkt løsning gir totalt sett færre avkjørsler fra Kv02 og en samlet sett bedre og tryggere trafikal løsning.
- Ved dagens situasjon vil det uansett være behov for avkjørsel fra Kv02 til tomt på 7,326da.
- Endringen søkes for å tilpasses en fortløpende fradeling av tomter i næringsparken. Løsningen med fortløpende fradeling av tomter er valgt for å bedre legge til rette for virksomhetene og fremme næringsvirksomhet i Mjåtveit næringspark og Meland kommune.
- Areal for næring/industri/lager som vil benyttes til tilkomstvei er omtrent tilsvarende areal for tilkomstvei som vil benyttes til næring/industri/lager.

Ulemper ved tiltaket iht. arealformål i reguleringsplanen:

- Det er forholdsvis kort avstand mellom omsøkt avkjørsel og eksisterende kryss fra Kv02 til Kv04. De trafikale forholdene er likevel gode og oversiktlige omsøkt avkjørsel vil være forholdsvis lite trafikkert.

Vi mener at fordelene ved å gi dispensasjon her er klart større enn ulempene og at hensynene bak bestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. [...]»

VURDERING:

Nabovarsling:

Søknaden om dispensasjon er ikke nabovarsla. Søkjar har opplyst at tiltaket er avklart med alle eignedomane som blir berørt av dispensasjonen. Administrasjonen finn ikkje grunnlag for å stille krav om nabovarsling i denne omgang gitt at søknaden blir avslått.

Dersom tiltakshavar vil nytte klageretten, krev kommunen at tiltaket blir nabovarsla på vanleg måte i klageomgangen, evt at skriftlig samtykke frå naboeigedomane blir dokumentert. Grunngevinga for dette er at det er søkt om dispensasjon for å endre ein regulert køyreveg i feltet som etter føresegna til planen er felles for verksemdene som er etablert i næringsparken, jf føresgna § 4.1.

Høyring og klagerett for sektormynde:

I denne konkrete saka vurderer administrasjonen at dispensasjonen ikkje får innverknad på nasjonale eller regionale interesser. Søknaden har difor ikkje vore sendt på høyring til statlege eller regionale sektormynde for uttale.

Planstatus, historikk og situasjonen i dag:

Eigedomane gbnr 22/218 og 22/231 er gjennom *Detaljregulering for næringsområde Mjåtveit-Dalstø* (arealplanid 1256 2012 0001) avsett til formålet 'Næring/industri/lager'. Arealet som gjennom dispensasjonssøknaden er planlagt overført frå 22/218 til 22/231 er avsett til køyreveg med tilhøyrande byggjegranser, f_KV03.

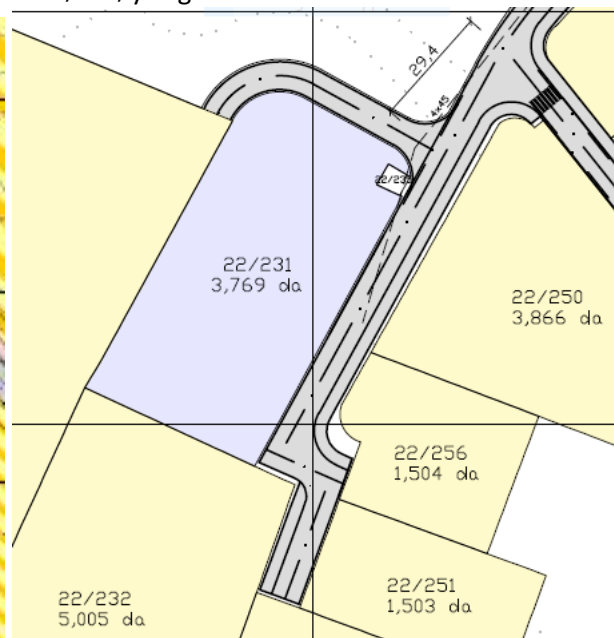
Detaljreguleringsplanen for Mjåtveit Næringspark legg opp til fleksible løysingar for tomtestruktur og internvegnett inne i planområdet. Frå avkjørsle mot fylkesveg 564 er det regulert ein vegstamme inn i feltet, som er felles for verksemdene som blir etablert i næringsområdet. Dette gjeld soleis køyrevegane f_KV02, f_KV03 og f_KV04. Ut over denne regulerte vegstammen vil det vere det opp til grunneigar, i samarbeid med verksemdene som etablerer seg i næringsparken, å utforme hensiktsmessig internvegstruktur.

Opplyst formål med arealoverføringa er å fjerne regulert tilkomstveg mellom 22/232 og 22/231. Begge desse eigedomane er eigd av Borlaug & Brosvik Eiendom AS. Tanken bak er at eigedomane selskapet eig mest hensiktsmessig kan nyttast av selskapet dersom det ikkje ligg ein felles tilkomstveg mellom dei. Køyretilkomst til eigedomane vest for Borlaug & Brosvik sine eigedomar vil bli løyst gjennom etablering av ny intern tilkomstveg nord for gbnr 22/231. Dei etablerte verksemdene i området er samde om den nye løysinga.

Regulert tilkomstveg:



Omsøkt løysing:



Dersom dispensasjonen blir godkjent, inneber det i realiteten at detaljplanen sitt hovudgrep med etablering av ei felles vegstamme i næringsparken blir oppgitt kva gjeld f_KV03. Det blir vist til historikken nedanfor kva gjeld den austre delen av f_KV03:

- Egedomen og tilkomsten til gbnr 22/233 (NGIR) blei etablert i 2012/2013 (sjå arkivsakid 13/1529).
- Løyve til etablering av gbnr 22/251 med direkte tilkomst til tilkomstvegen inn til NGIR blei gitt i 2016 (sjå arkivsakid 15/82). Sistnemnde på føresetnad av at det blei etablert eigen snuhammar inne på gbnr 22/251.
- Egedom og tilkomst til gbnr 22/256 blei etablert i 2016 (sjå arkivsakid 16/404). I delingsvedtaket ved oppretting av gbnr 22/256 blei det gitt tilsvarande dispensasjon som omsøkt i føreliggjande sak,

ved at regulert vegareal knytt til f_KV03 blei akseptert som del av eigedomen og nytta til næringsareal.

Situasjonen i dag kjem fram av Ortofoto 2015:



Utsnitt frå illustrasjonsplan:



Illustrasjonsplanen er ikkje rettsleg bindande, men viser korleis planleggjar har tenkt mogleg utvikling av internvegnett i næringsparken basert på vidareutvikling av f_KV02, f_KV03 og f_KV04.

Det blir elles vist til søknaden med vedlegg for nærare skildring av tiltaket.

Dispensasjon – vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2. Dei to grunnvilkåra for å gi dispensasjon er at omsyna bak føresegna det blir dispensert frå ikkje blir vesentleg sett til side og at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf pbl § 19-2 andre ledd. I tillegg skal det under saksbehandlinga takast omsyn til formåla med plan- og bygningslova, jf pbl § 1-1.

Det har i forkant av søknaden vore dialog mellom kommunen og tiltakshavar. Kommunen har opplyst at endringane av dei regulert vegløyvingane bør skje gjennom endring av planen (mindre endring) og ikkje fleire dispensasjonar. Dette for å sikre planfagleg gjennomgang og forsvarlege trafikkløyvingar, samt at reguleringsplankartet klart bør vise dei reelle tilhøva å staden. Tiltakshavar har gitt uttrykk for at planendring inneber unødvendige kostnader og tidsspille og har valt å søke dispensasjon. Administrasjonen må ta stilling til søknaden som er fremma.

Administrasjonen er framleis av den oppfatning at endring av planen bør skje gjennom dei ordinære reglane for endring av plan, ikkje dispensasjonar. Det er fleire grunnar til dette. Hovudgrunnen er sjølv sagt at dette er lovgjevar og plan- og bygningslova sitt klare utgangspunkt. Utgangspunktet om endring av plan er valt for å sikre kvalitet ved utbygging av både bustad- og næringsområde generelt. Endringsreglane sikrar planfagleg kompetanse og opne demokratiske prosessar. Dispensasjonsheimelen er meint som ein tryggleiksventil – ein praktisk 'siste' utveg – i situasjonar der det klart vil vere betre å gjere avvik frå planen. Det er ikkje situasjonen i føreliggjande sak.

Det er til dømes uklart for administrasjonen om eksisterande trafikkløysingar ved NGIR er dei beste for trafikkavviklinga på staden i dag og i framtida. Løysingane synast tilfeldig etablert på grunnlag av eksisterande verksemder sine behov og ønskje i dag. Til illustrasjon Ortofoto 2015:



I tillegg til situasjonen vist på Ortofoto ovanfor, har både gbnr 22/251 og 22/256 etablert direkte avkjørsel til same vegstamme som NGIR og Borlaug & Brosvik. Eksisterande løysingar er korkje i samsvar med reguleringsplanen, illustrasjonsplanen eller gjeldande vegnormalar.

Det er ikkje opplagt at desse løysingane vil vere tenlege i framtida. Fordi endringane er etablert gjennom dispensasjonar, gir reguleringsplanen ikkje lenger sikkert rettsgrunnlag for å endre dette. Både av omsyn til gjennomgang av desse løysingane og den nye løysinga som dispensasjonssøknaden legg opp til, bør ytterlegare avvik frå planen skje gjennom permanent endring av denne og ikkje dispensasjonar. Til dømes vil 'erstatningsvegen' som tiltakshavar legg opp til, ikkje gjennom dispensasjonsbehandlinga få nokon reguleringsmessig status om felles køyreveg for verksemdene i området. Ytterlegare dispensasjon vil bidra til å låse fast situasjonen som er etablert, slik at reguleringsplanen i framtida vil ha gi dårlegare rettsleg grunnlag for å kunne etablere nye løysningar.

I samsvar med rettleiing og opplysningar gitt tiltakshavar i møte og førehandskonferanse i forkant av innsending av dispensasjonssøknaden, kan administrasjonen ikkje lenger stå inne for at trafikkløysingane for Mjåtveit Næringspark blir til gjennom dispensasjonar.

VEDTAK:

«I medhald av plan- og bygningslova § 19-2, jf § 12-4 (rettsverknad av reguleringsplan), avslår Meland kommune søknad om dispensasjon frå arealformål og byggjegrense i *Detaljregulering for næringsområde Mjåtveit – Dalstø* for arealoverføring av regulert vegareal på gbnr 22/218 til gbnr 22/231 i Mjåtveit Næringspark. For grunngjeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.»

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 blir klaga 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.

Gebyr for sakshandsaminga blir ettersendt. 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 blir kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
Juridisk rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.