



Advokatfelleskapet Hæreide, Helland, Rysst, Sæveraas & Bolstad
Postboks 594 Sentrum
5806 BERGEN

Referanser:

Dykkar:

Vår: 14/896 - 14/11862

Saksbehandlar:

Tore Johan Erstad

tore.johan.erstad@meland.kommune.no

Dato:

21.08.2014

Gnr 27 bnr 21 - Søknad om dispensasjon for bruksendring av Sangerhallen - Merknader til førespurnad om ny vurdering mv

Det vert vist til vedtak av 10.3.2014 (arkivsakid 14/896) og brev frå advokat Kjell-A. Helland av høvesvis 11.4.2014 og 27.5.2014.

Saka gjeld:

Saka gjeld søknad om bruksendring av «Sangerhallen» frå samfunnshus til heilårsbustad med to bueiningar. I dykkar brev av 27.5.2014 vert det opplyst om nye faktiske tilhøve og bedt om ei ny administrativ vurdering av søknaden. Vedtaket er ikkje påklaga.

For samanhengen sin del viser kommunen til at følgjande er opplyst i brev av 27.5.2014:

- Søkar har kjøpt tilleggsareal (om lag 150 m²) til gbnr 27/21 frå gbnr 27/5. Arealet er tiltrådt. Tilleggsarealet gjer at innvendingane mot søknaden frå Statens Vegvesen ikkje lenger vil vere aktuelle. Kjøpsavtale og situasjonskart sendt inn til kommunen.
- Tilleggsarealet må frådelast og samanslåast med 27/21 gjennom kommunal sakshandsaming.
- Den nye situasjonen må føreleggast Statens Vegvesen for uttale.
- Trafikkstøy kan avhjelpast med støyskjerming.

Kommunen sine merknader:

Kommunen har vurdert søknaden på nytt på bakgrunn av innsendte informasjon, men kan ikkje sjå at det er grunnlag for å endre vurderinga slik saka i dag ligg føre.

Innleiingsvis peiker kommunen på at tilleggsarealet i følgje matrikkelen ligg til gnr 27 bnr 18, ikkje til bnr 5, slik det er opplyst i tilsendt dokumentasjon. Det er registrert same grunneigar til desse bruksnumrane i matrikkelen. Tilleggsarealet er i kommuneplanen sin arealdel vist som LNF-område og bnr 18 er i tillegg ein landbrukseigedom. Frådeling av arealet frå bnr 18 er difor avhengig av dispensasjon frå LNF-føremålet. Tilsvarande vil planlagde tiltak (opparbeiding av parkeringsareal) vere avhengig av dispensasjon frå LNF-

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

føremålet. Kommunen har på nærare vilkår fastsett i pbl § 19-2 høve til å gje dispensasjon. Dette krev i så fall ei grunngeve søknad om dispensasjon både for frådelling og planlagd tiltak. Då bnr 18 er ein landbrukseigedom vil frådelling også krevje godkjenning etter jordlova § 12.

For godkjenning av bruksendring er det etter pbl § 27-4 vidare et vilkår om at utvida bruk av avkjørsle vert godkjent av Statens vegvesen. Status i saka er et vegvesenet har avslått søknad om dette, men ikkje hatt ny løysing til vurdering.

Dersom det vert søkt om dispensasjon for frådelling og etablering av parkeringsplassar på tilleggsarealet, jf ovanfor, vil kommunen vurdere å sende saka til vegvesenet for førebels vurdering/førehandsuttale. Statens vegvesen vil truleg ikkje slutthandsame søknad om rett til utvida bruk av avkjørsle før kommunen har tatt stilling til arealføremålet for eigedomen og tilleggsarealet.

Utover grunngevinga som kjem fram i vedtaket av 10.3.2014, finn kommunen grunn til å opplyse om ytterlegare trafikktryggleiksomsyn som er aktuelle ved søknad om bruksendring av bygningen. Vegtilkomst til omsøkte eigedom vil skje vil Litlebergen – Ådlandsvegen, Fv 245. Bruksendring og etablering av to bustadreisingar på eigedomen vil innebere utvida bruk av denne vegen. Utval for drift og utvikling i Meland kommune har i fleire vedtak lagt avgjerande vekt på dårlege trafikale tilhøve langs denne vegstrekninga.

Ved handsaming av dispensasjonssøknader som inneber auka trafikk på denne strekninga, har kommunen soleis vektlagt dette som ei relevant ulempe ved tiltaket, jf pbl § 19-2. Søknad om deling av einebustadtomt til tomannsbustader innanfor reguleringsplanen for Moldekleiv er avslått med denne grunngevinga. Tilsvarande gjeld søknad om dispensasjon frå rekkefølgekrava i reguleringsplanane for Sundet og Midtsundet. Det er stilt krav om gjennomføring av trafikksikringstiltak langs fylkesveg 245 frå Litlebergen før dette området kan byggast ut. I sak med arkivsakid 13/1605 av slo kommunen søknad om frådelling av parsell frå LNF-føremål for oppføring av tomannsbustad på Moldekleiv mellom anna med tilsvarande grunngeving.

Det er dei samla negative verkandene for trafikktryggleikssituasjonen som mange ein skilde dispensasjonsvedtak vil innebere som er avgjerande for den strenge dispensasjonspraksisen. Av likehandsamingsomsyn er det sentralt at kommunen handsamer alle dispensasjonssøknader likt ved denne vurderinga.

Soleis har Meland kommune i dag ikkje grunnlag for å vurdere tidlegare avslått bruksendringssøknad annleis enn ved vedtaket av 10.3.2014. Naudsynte dispensasjonar og løyve til utvida bruk av avkjørsle ligg ikkje føre, jf merknadene ovanfor.

Frist for opphør av bruk/søknad om legalisering av etablert bruk:

Det vert vist til merknadene om dette i vedtaket av 10.3.2014 og førespurnad om utsett frist i brev frå dykk av 11.4.2014.

Det er ikkje klart for kommunen om bruken av kjellaretasjen i samfunnshuset (eventuelt annan del av bygningen) er avvikla. Dersom bruken ikkje er avvikla set kommunen ny frist til 1.11.2014 for opphør av bruk, og krev at melding om at dette er ordna vert sendt kommunen innan same frist. Dersom dette ikkje vert gjort vil saka verte overføring til ulovlegheitsoppfølging etter plan- og bygningslova Kap 32.

Alternativt kan tiltakshavar innan same frist sende inn søknad om godkjenning av etablert bruk av kjellar til bustadføremål, sjå merknader om dette i vedtaket av 10.3.2014.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
konsulent byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakere:

Advokatfellesskapet Hæreide,
Helland, Rysst, Sæveraas & Bolstad

Postboks 594
Sentrum

5806

BERGEN