

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Anne-Lise Næs Olsen	HistSak - 11/1397, FA - L12	14/1160

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
87/2014	Utval for drift og utvikling	PS	14.10.2014
61/2014	Kommunestyret	PS	15.10.2014

Klage på reguleringsplan Elvaåsen

Vedlegg:

Klage på reguleringsplan Elvaåsen.

Kommentar til melding om eigengodkjenning av reguleringsplan - Melan

Plankart Regplan Elvaåsen 290413

Saksopplysningar:

Vedlegg:

1. Klage frå Stine og Kristoffer Frekhaug Bransdal og Åse Frekhaug Thorsen
2. Merknad frå Fylkesmannen i Hordaland
3. Godkjent plankart

Saksopplysningar:

Bakgrunn:

Meland kommunestyre godkjente 25.09.2013 reguleringsplan for Elvaåsen i sak 063/13.

Godkjenninga vart kunngjort med klagefrist 11.04.2014.

Det er kome inn ein klage og ein merknad til vedtaket. Klagen er samla kome frå Stine Frekhaug Bransdal for eigeidom 23/520 ,frå Åse Frekhaug Thorsen for eigeidom 23/80, og frå Knut Henrik Børhaug for eigeidom 23/86. Merknad er frå Fylkesmannen i Hordaland. Klagen er motteken 11.04.2014 og innan klagefristen, medan merknad frå Fylkesmannen er framsett 28.05.2014 og ikkje innan fristen.

Under er klage og merknad referert som dei vart lagt fram, og administrasjonen sine vurderingar følger.

Klage frå Stine og Kristoffer Frekhaug Bransdal, frå Åse Frekhaug Thorsen og frå Knut Henrik Børhaug:

I følge plantegningene for Elvaåsen, så kommer det fram at bygg BK19 og BK20 skal byggjes på kote 30 og 31, som grunnplan. Bygningene har en høyde på 9 m. Dette vil si at topp mønehøyde vil ligge på kote 39 og 40. Med denne høyden vil disse bygningene rage 12 meter over 23/520, 8 meter over 23/80 og 4 meter over 23/86.

Dette vil få store negative konsekvenser for eiendommene. Vi håper og tror at dette er en feil som er gjort i henhold til planleggingen. Det bør ikke gis gjennomslag for bygg BK19 og BK20 etter vurdering av konsekvensene dette gir for nabotomtene.

Noen av konsekvensene dette gir er at disse bygninger vil ta all kveldsol fra oss som bor i Elvavegen 18 og 20, samt all utsikt mot sør, for de som bor på 23/80. Dette vil i ytterste konsekvens ta fra oss mye av livskvaliteten og det vil forringe verdien av våre eiendommer betraktelig.

Terrenget i dag ligger på 28ph. Vi stiller oss forundret over at utbygger her skal få bygge opp terrenget. Vi tror derfor at dette er en feil som selvfølgelig kan rettes, og ikke minst nå i denne fasen, da grunnarbeid ennå ikke er påbegynt.

Derfor tror vi at teknisk etat, i Meland Kommune, er oss behjelpelig i denne saken, slik at vi slipper å gå videre til neste organer.

Administrasjonen si vurdering:

Administrasjonen vurderer at klagarar har rettsleg klageinteresse etter § 28 i Forvaltningslova då eigedommane deira vert direkte påverka av vedtak 063/13 i kommunestyret. Kommunen lyt såleis realitetshandsame klagen, og her lyt krav til tilfredsstillande tilkomst vurderast opp imot utsikt og soltilhøve.

Administrasjonen ser at det kan verte uheldig for klagarar sine eigedommar å få nye bygningar ruvande inntil 12 høgdemeter over eksisterande bygningar, og ser også at utsikt og soltilhøve kan bli påverka. Desse eigedommane vil likevel etter administrasjonen si vurdering, ha tilfredsstillande lystilhøve og utsikt etter dei krav som lova set, jf. byggt teknisk forskrift kap. 13.

Administrasjonen meiner det vil vere urimeleg og lite gunstig å krevje at planlagde bygningar skal plasserast lågare på grunnplanet enn kote + 30/31 som er planlagt i dag. Dette fordi høgdeplassering av nye bygningar m.a. avheng av høgdeplassering for tilkomstvegen, og denne er i området planlagt på omlag kote +34. For å få til ei brukbar stigning på tilkomsten til BK19 og BK20, så er ein avhengig av å tilpasse terrenget litt, og i dette tilfellet så inneber det å fylle litt på desse tomtene.

Plan- og bygningslova (pbl) med forskrifter har i dag stort fokus på tilgjengeleg tilkomst til nye eigedommar, og kommunen lyt i så stor grad som mogeleg, leggje til rette for gode stigningstilhøve.

I pbl § 1-1 heiter det at prinsippet om universell utforming skal ivaretakast i planlegginga og krava til det enkelte byggetiltak. I Byggteknisk forskrift kap. 8 heiter det vidare at tiltak skal ha tilfredsstillande kjøretilkomst tilpassa tiltaket sin funksjon, og at gangtilkomst frå kjørbær veg og parkering til inngangsparti, i utgangspunktet skal vere trinnfri og ikkje ha større stigning enn 1:20.

Kommunen lyt ivareta krava i pbl om å sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak, og prinsippet om universell utforming skal ivaretakast i planlegginga og krava til det enkelte byggetiltak. Administrasjonen meiner at å ivareta tilfredsstillande tilkomst veg tyngre enn ulempene med redusert utsikt og soltilhøve i denne saka, og meiner såleis at høgdeplassering av nye bygningar på BK19 og BK20 bør vere om lag som i godkjent reguleringsplan.

Administrasjonen kan ikkje sjå at klagen inneheld opplysningar som er av ein slik karakter at kommunen bør endre den godkjente reguleringsplanen, og rår til at ein ikkje skal gje klagarar medhald i klagen.

Merknad frå Fylkesmannen i Hordaland

Fylkesmannen viser til eigengodkjenning av reguleringsplan for Utkiken - Elvåsen på Frekhaug. Vi har ein merknad som gjeld føresegn § 2.3. utbyggingsavtale. Slik føresegna er utforma er ho ikkje i samsvar med plan- og bygningslova (pbl). Det er ikkje høve til å stille krav om at utbyggingsavtale skal inngåast. Sjå plan- og bygningslova § 11-9 og § 17-2. Kommunen kan derimot stille rekkefølgjekrav i planen som kan løysast gjennom utbyggingsavtale. Utover dette legg vi til grunn at planen er vedtatt slik den vart lagt fram før våre motsegner vart trekt.

Administrasjonen si vurdering:

Når det gjeld merknad frå Fylkesmannen så meiner administrasjonen av denne må takast til etterretning sjølv om merknaden er komen for seint til kommunen, dette fordi føresegna § 2.3 ikkje er i samsvar med pbl.

Opphavleg føresegn lyder slik:

§ 2.3. Utbyggingsavtale

- 1. Før byggjeløyve kan gjevast skal det føreliggje underskriven utbyggingsavtale mellom Meland kommune og tiltakshavar.*
- 2. Utbyggingsavtalen skal innehalde rekkefølgjekrava i § 2.4, samt avtale om opparbeiding av VA-nett og påkobling til offentleg VA. Partane kan bli samde om at utbyggingsavtalen og kan omhandla andre tilhøve.*

Administrasjonen ser at føresegn § 2.3. ikkje er i samsvar med plan- og bygningslova då avtalar skal inngåast frivillig, og då vi i opphavleg føresegn stiller krav om at utbyggingsavtale skal inngåast. Eit løyve har ein generelt krav på dersom tiltaket er i samsvar med plan. Av pbl § 17-2 går det elles fram at utbyggingsavtalar må ha grunnlag i kommunale vedtak fatta av kommunestyret sjølv.

Administrasjonen meiner difor at denne føresegna lyt endrast som følgjer:

§ 2.3. Utbyggingsavtale

1. Det kan utarbeidast utbyggingsavtale mellom Meland kommune og tiltakshavar.
2. Utbyggingsavtalen bør utanom rekkefølgjekrava i § 2.4, avklare opparbeiding og overtaking av

anlegg for offentlig drift. Utbyggingsavtalen kan også omhandla andre tilhøve i samsvar med Plan- og bygningslova.

Folkehelse, miljø eller økonomi vert elles ikkje etter administrasjonen si vurdering påverka av endringa.

Konklusjon

Administrasjonen rår til at klage frå naboar på reguleringsplan for Elvaåsen ikkje vert teken til følgje. Dette fordi klagen ikkje inneheld nye opplysningar av ein slik karakter at kommunen bør endre den godkjente reguleringsplanen.

Administrasjonen rår vidare til at § 2.3 i reguleringsføresegna vert endra som følgjer:

§ 2.3. Utbyggingsavtale

- 1. Det kan utarbeidast utbyggingsavtale mellom Meland kommune og tiltakshavar.*
- 2. Utbyggingsavtalen bør utanom rekkefølgekrava i § 2.4, avklare opparbeiding og overtaking av anlegg for offentlig drift. Utbyggingsavtalen kan også omhandla andre tilhøve i samsvar med Plan- og bygningslova.*

Framlegg til vedtak:

«Kommunestyret finn at motteken klage dagsett 2.4.2014 ikkje inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at godkjenning av 25.9.2013 i Kommunestyret sak 063/13 kan gjerast om. Klagen vert difor ikkje tatt til følgje. Det vert vist til sakutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket. Saka vert på denne bakgrunn sendt til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd. Kommunestyret gjer om § 2.3 i føresegner som vert endra som følgjer:

§ 2.3. Utbyggingsavtale

1. Det kan utarbeidast utbyggingsavtale mellom Meland kommune og tiltakshavar.
2. Utbyggingsavtalen bør utanom rekkefølgekrava i § 2.4, avklare opparbeiding og overtaking av anlegg for offentlig drift. Utbyggingsavtalen kan også omhandla andre tilhøve i samsvar med Plan- og bygningslova.»

Utval for drift og utvikling - 87/2014

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

«Kommunestyret finn at motteken klage dagsett 2.4.2014 ikkje inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at godkjenning av 25.9.2013 i Kommunestyret sak 063/13 kan gjerast om. Klagen vert difor ikkje tatt til følgje. Det vert vist til sakutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket. Saka vert på denne bakgrunn sendt til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Kommunestyret gjer om § 2.3 i føresegner som vert endra som følgjer:

§ 2.3. Utbyggingsavtale

1. Det kan utarbeidast utbyggingsavtale mellom Meland kommune og tiltakshavar.
2. Utbyggingsavtalen bør utanom rekkefølgekrava i § 2.4, avklare opparbeiding og overtaking av anlegg for offentleg drift. Utbyggingsavtalen kan også omhandla andre tilhøve i samsvar med Plan- og bygningslova.»

Kommunestyret - 61/2014

KS - behandling:

KS - vedtak:

«Kommunestyret finn at motteken klage dagsett 2.4.2014 ikkje inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at godkjenning av 25.9.2013 i Kommunestyret sak 063/13 kan gjerast om. Klagen vert difor ikkje tatt til følgje. Det vert vist til sakutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket. Saka vert på denne bakgrunn sendt til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Kommunestyret gjer om § 2.3 i føresegner som vert endra som følgjer:

§ 2.3. Utbyggingsavtale

1. Det kan utarbeidast utbyggingsavtale mellom Meland kommune og tiltakshavar.
2. Utbyggingsavtalen bør utanom rekkefølgekrava i § 2.4, avklare opparbeiding og overtaking av anlegg for offentleg drift. Utbyggingsavtalen kan også omhandla andre tilhøve i samsvar med Plan- og bygningslova.»