



TysseLand Arkitektur AS
Strandgaten 19
5013 BERGEN

Referanser:

Dykkar:

Vår: 19/1157 - 19/23604

Saksbehandlar:

Marianne Aadland Sandvik

marianne.aadland.sandvik@meland.kommune.

no

Dato:

18.11.2019

Delvis godkjenning - GBNR 23/1 - Søknad om dispensasjon frå reguleringsplan - Frekhaug

Administrativt vedtak. Saknr: 275/2019

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Det er i vedtak datert 30.8.2019, saksnr. 194/2019, gitt rammeløyve til oppføring av skule på gbnr. 23/1. Tiltakshavar ønskjer å søkje om endra høgd på bygningen, og av den grunn er det no søkt om dispensasjon frå regulert planeringshøgd. Det er samstundes søkt om dispensasjon frå rekkefølgekrav knytt til opparbeiding av fortau, SF9 og SF10.

Det vert vist til søknad journalført motteke 9.10.2019.

Nabovarsling:

Endringane er nabovarsla til næraste nabo, gbnr. 23/505. Administrasjonen finn ikkje grunnlag for å krevje ytterlegare nabovarsling, jf. pbl § 21-3 andre ledd.

VURDERING:

Lov- og plangrunnlag:

Eigedomen ligg i regulert område innanfor det som i Reguleringsplan for Danielsen skule, planid: 12562011005, er definert som byggeområde for undervisning. Reguleringsplanen er bindande for nye tiltak etter pbl § 1-6, jf. pbl § 12-4 første ledd, og tiltak må ikkje vere i strid med arealformål og føresegnar i planen, jf. pbl § 12-4 andre ledd.

Plankart og planføresegn 3.1 nr. 4 legg opp til ei planeringshøgd på kote +20 moh. Tiltakshavar ønskjer plassering på kote +21 moh. Fordi ønska plassering er i strid med regulert plassering, må det vurderast om det kan gis dispensasjon til plasseringa, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 12-4 andre ledd.

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 98 36413
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no

Vidare set planføresegn 2.4 følgjande rekkefølgjekrav:

§ 2.4 Rekkjefølgje

- Følgjande offentlege samferdselsanlegg skal vera opparbeidd og godkjent i samsvar med planen før det kan gis midlertidig bruksløyve for ny skule innanfor BU4:
- o_SKV7 med tilhøyrande fortau o_SF6 og o_SF11 med anna veggrunn, samt o_SF7 og o_SF10.
- o_SKV5 med tilhøyrande fortau o_SF1, SF5, SF8 og o_SF9 med anna veggrunn.
- Eventuelle støyttiltak må vera ferdigstilt før midlertidig bruksløyve for ny skule kan gjevast jf. § 2.2.4.

Tiltakshavar ønskjer ikkje å byggje fortau o_SF9 og fortau o_SF10. Det må difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå rekkefølgjekrava, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 12-4 andre ledd.

Dispensasjonssøknad:

Det er søkt om dispensasjon med følgjande grunngjeving:

Særlige grunner foreligger for søknad om dispensasjon.

Det er stort masseoverskudd i skuletomten, og en vil spare resurser med sprengning og uttak av masser.

Herunder også handtering av overskuddsmasser med evt borttransport.

Det blir også bedre tilpassning med terreng mot barnehagen, der vi med planeringshøyde på + 21 kan unngå mur og gjerde mot uteområde øst for barnehagen.

Med heving av planeringshøyde med 1 m vil likevel mønehøyde likevel ligge godt under regulert maksimal mønehøyde.

For søknad om fritak for rekkefølgjekrav til opparbeiding av fortau SF 9 og SF 10:

Fro SF 9 vil ikke dette være til nytte for utbygging av skule eller barnehage, da denne ender i friområde. Denne bør opparbeides i forbindelse med eventuell framtidig boligutbygging i området.

For SF 10 vil dette være naturlig å opparbeide samtidig med SF4.

For skulen sin tilkomst til Badevika søkes SF 10 her erstattet med et opphevet gangfelt for universell tilkomst til sjø.

Dispensasjon – vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak regulert planeringshøgde og rekkefølgjekrav knytt til opparbeiding av fortau SF9 og SF10 må etter dette ikkje bli «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart» større enn ulemene. Det skal i tillegg takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «[I]oven skal fremme berekraftig 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 kommuneplanelegging og reguleringsplanar, jf. ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242.

- Dispensasjon frå regulert planeringshøgde:

Regulert planeringshøgde er satt for å styre utbygginga på eigedomen og gje ei god landskapstilpassing. I dette tilfellet ønskjer tiltakshavar å heve planeringshøgde frå kote +20 til +21. Endringa inneber likevel ikkje at total høgde på bygningen vert over regulert maksimal mønehøgde, som er kote +32, då bygningen er

godkjent oppført med mønehøgd på kote +28,5. Endringa vil medføre ei mønehøgd på kote +29,5. Vidare har eigar av eidedomen i bakkant, gbnr. 23/505, samtykka til omsøkt endring. På bakgrunn av dette kan ikkje administrasjonen sjå at formålet bak regulert planeringshøgd vil bli vesentleg sett til side viss det blir gitt dispensasjon i dette tilfellet.

Fordelen med å gi dispensasjon er at det vil bli stort masseoverskudd viss plassering skal vere som først omsøkt og godkjent. Endringa vil dermed spare ressursar ifht sprenging og uttak av massar, under dette arbeid med å frakte bort massar. Vidare vil det gi ei betre tilpassing i terrenget mot barnehagen, noko som også inneber at ein kan unngå mur og gjerde mot utearealet aust for barnehagen. Administrasjonen kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon i dette tilfellet. Fordelane ved å gi dispensasjon er dermed «klart» større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Vilråa for å kunne gi dispensasjon frå regulert planeringshøgd på kote +20 moh til plassering på kote +21 moh er dermed oppfylt.

- Dispensasjon frå rekkefølgekrav knytt til opparbeiding av fortau o_SF9:

Rekkefølgekrav knytt til opparbeiding av fortau o_SF9 er satt for å sikre utbetring av det lokale vegsystemet. Det har vore eit mål å sikre mjuke trafikantar i og rundt skuleområdet. Fortauet er vist på kartet under, plassert nord for eksisterande barnehage.

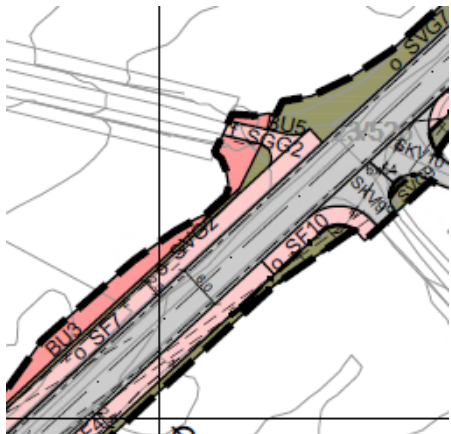


Fortau SF9 er eit fortau som ikkje står i direkte tilknytning til den omsøkte skulen. Opparbeida fortau vil her føre direkte ut på eksisterande landbruksareal, der det ikkje er planlagt for vidare utbygging. Administrasjonen kan ikkje sjå at formålet med rekkefølgekravet vil bli vesentleg sett til side viss det blir gitt dispensasjon frå opparbeiding av SF9.

Det er ikkje tenkt fortau på tilstøtande areal og fortauet har ikkje betydning for den omsøkte skulen. Det er i seg sjølv ei ulempe å gi dispensasjon frå rekkefølgekrav knytt til opparbeiding av offentlig infrastruktur, men administrasjonen finn likevel at fordelane ved å gi dispensasjon frå kravet i dette tilfellet er klart større enn desse ulempene. Vi viser til at det her bør stillast vilkår om opparbeiding av fortau ved eventuell ny regulering av arealet rundt, slik at ein får eit samanhengande fortau langs Holtermandsvegen. Vilråa for å kunne gi dispensasjon frå rekkefølgekrav knytt til opparbeiding av fortau o_SF9 er dermed oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

- Dispensasjon frå rekkefølgekrav knytt til opparbeiding av fortau o_SF10:

Rekkefølgekrav knytt til opparbeiding av fortau o_SF10 er satt for å sikre utbetring av det lokale vegsystemet. Det har vore eit mål å sikre mjuke trafikantar i og rundt skuleområdet. Fortauet er vist på kartet under, plassert ved avkøyringa til badevika.



Det er regulert fortau langs heile vegen frå Kråkeneset/Frekhaugskogen til avkøyringa til Badevika, o_SF4 og o_SF10. Det er berre stilt rekkefølgekrav til opparbeiding av SF10 som står i direkte tilknytning til oppføring av skulen. Administrasjonen viser i den samanheng til forslagsstillar si planskildring på side 17 der arealet i Badevika vert rekna inn i skulen sitt behov for uteareal. I planen er det lagt til rette for fortau på begge sider av vegen fram til krysset ned mot Badevika, for å sikre ei best mogleg kryssing av vegen. Sjølv om tiltakshavar ønskjer å opparbeide oppheva gangfelt for universell tilkomst til Badevika, finn administrasjonen at fortau SF10 må opparbeidast for å sikre ei best mogleg kryssing av vegen. På bakgrunn av dette er det vår vurdering at rekkefølgekrav knytt til opparbeiding av o_SF10 vil bli vesentleg sett til side viss det blir gitt dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd. På bakgrunn av dette finn vi ikkje grunnlag for å vurdere om det ligg føre fordelar som er klart større enn ulempene ved å gi dispensasjon i dette tilfellet. Vilkkåra for å kunne gi dispensasjon frå rekkefølgekrav knytt til opparbeiding av SF10 er ikkje oppfylt i dette tilfellet.

- **Konklusjon:**

Etter ein gjennomgang av søknaden finn Meland kommune grunnlag for å kunne gi dispensasjon frå regulert krav til plassering og frå rekkefølgekrav knytt til opparbeiding av fortau SF9. Vi finn ikkje grunnlag for å kunne gi dispensasjon frå rekkefølgekrav knytt til opparbeiding av fortau SF10.

Bygningen kan ikkje oppførast med planeringshøgde på kote +21 før det er søkt om endringsløyve etter pbl kapittel 20.

VEDTAK:

«Meland kommune gir med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd, jf. § 12-4 andre ledd, dispensasjon frå følgjande:

- *Regulert krav til plasseringshøgde på kote +20, for plassering på kote +21.*
- *Regulert rekkefølgekrav knytt til opparbeiding av fortau o_SF9.*

Vidare avslår Meland kommune med heimel i pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 12-4 andre ledd, dispensasjon frå regulert rekkefølgekrav knytt til opparbeiding av fortau o_SF10.

Bygningen kan ikkje oppførast med planeringshøgde på kote +21 moh før det er søkt om endringsløyve etter pbl kapittel 20.

For grunngjeving av vedtaket vert det vist til vurdering over.»

Mynde:

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

Klage:

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker, jf. fvl § 29 (1). 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 grunngjevast.

Før det kan reisas søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 19/2164.

Ansvar:

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i samsvar med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene føre løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Bortfall av løyve:

Om bygggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Avfall:

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Ferdigstilling:

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Marianne Aadland Sandvik
Juridisk rådgjevar byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Vedlegg:

Dispensasjonssøknad Danielsen Skule

Søknad om dispensasjon - reguleringsføresegner

Godkjenning høgde DUF

tegninger nabovarsel - Danielsen Ungdomskule Frekhaug - tyark rev 01 24....

Godkjenning høgde DUF

Mottakere:

Tysseland Arkitektur AS

Strandgaten 19 5013

BERGEN