

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Anne-Lise Næs Olsen	Gbnr - 22/218, FA - L33	15/82

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
30/2015	Utval for drift og utvikling	PS	28.04.2015

## Klage - Deling av parsell til næringsformål - eigedom 22/218 - Mjåtveit næringspark

### Vedlegg:

Klage på vedtak om ny innkjørsel i forbindelse med deling av parsell kart

Plankart Regplan Mjåtveit Næringsområde 170912

Illustrasjonsplan Mjåtveit Næringsområde

Frådeling av parsell til næringsformål - eigedom 22218 - Mjåtveit næringspark

Situasjonsplan for frådeling av 7.9.2012

Mjåtveit N

Ny vei inn til NGIR

### Saksopplysningar:

#### Bakgrunn

Meland kommune gjorde 12.2.2015 administrativt vedtak i sak 43/2015, om oppretting av ny grunneigedom på 1,5 da til næringsformål. Ny grunneigedom vart delt frå eigedom 22/218.

I vedtaket vart det sett vilkår som fylgjer: *Det lyt sendast inn for godkjenning ny situasjonsplan i målestokk M = 1:500, og som syner tilkomst via veg f\_KV03.*

Det er deretter motteke klage på vedtaket.

#### Opplysningar om klagen

Det er motteke klage frå Prosjektstyring Vest, v/Arne Kristiansen på vedtaket, og klagen frå søkjar er journalført 25.3.2015.

Klagen er motteken 10 dagar etter klagefristen.

Under er klagen referert som den vart lagt fram, og administrasjonen sine vurderingar fylgjer.

#### Klage frå Prosjektstyring Vest, v/Arne Kristiansen:

Meland Kommune har i brev av 12.02.15 avslått plassering av inn og utkjørsel i innsendt delingssøknad fra Mjåtveit Næringspark AS. Denne avgjørelsen vil vi med dette anke.

Vår oppfatning er at Mjåtveit Næringspark og Meland kommune har et felles ønske og visjon om å skape arbeidsplasser og en mangfoldig næringspark med god aktivitet og et trivelig miljø. Vi ønsker å stimulere til synergier mellom virksomhetene, nyskaping og videre vekst. Vi ønsker videre å kunne tilby fleksible næringstomter til både mindre lokale bedrifter og større regionale aktører som ønsker å etablere seg i kommunen/regionen. For å nå dette målet er vi avhengig av forutsigbarhet og at den dialogen/strategien vi var enige om ved godkjenning av bla. detaljreguleringsplanen fortsatt er førende for fradeling og etablering av tomter.

Dersom det må etableres unødvendige ekstra internveier i næringsparken, vil det redusere tilgjengelig areal som kan benyttes til næringsaktivitet, det medfører ekstrakostnader til bedriftene som etablerer seg og det vanskeliggjør administrasjonen av veinettet om en skal vedlikeholde «kunstige omveier» som er etablert, mens naturlige innkjørsler burde lagt tett på den allerede etablerte og godkjente internveien. God logistikk er en svært viktig faktor i forhold til god drift i alle bedrifter. Vi er selvsagt også opptatt av god sikt og sikkerhet, fartsgrensen i næringsparken skal være 30 km/t. Med vist siktsone og fartsgrense mener vi at sikkerheten i aller høyeste grad er ivarettatt.

Veien som går inn til NGIR ble endret i 2012 og ble en del av f\_KV03, dette medfører at tomten som nå Boxpark ønsker å etablere inn og utkjørsel er til er f\_KV03, dvs. de får tilkomst direkte til denne veien som administrasjonen ønsker.

Dersom vi må lage til en ny vei for å etablere inn og utkjørsel for Boxpark AS vil kostnadsbildet endre seg dramatisk. Dette er avgjørende for valg av etableringssted, særlig for mindre lokale bedrifter i en tidlig fase. Dersom en påfører dem en ekstrakostnad i form av en unødvendig tilleggsvei, som fort påløper seg på 70 000 – 100 000 kr, kan det medføre at vi mister en mulig etablering. Dette er nok tilfelle for Boxpark AS som nok vil finne seg en annen lokalisering enn i Meland Kommune for sin virksomhet på grunn av at vi ikke kan tilby dem en tomt etter deres ønsker.

Dersom det er ønskelig med en befaring på stedet, stiller vi gjerne opp på kort varsel.

#### **Administrasjonen si vurdering:**

Administrasjonen vurderer at det jf. forvaltningslova § 31 er rimeleg at klagen vert prøvd, trass i at den ikkje er komen innafor fristen. Administrasjonen rår difor til at klagen vert behandla.

Området er regulert til Næring/industri/lager i reguleringsplan for Mjåtveit næringspark. Illustrasjonsplan syner at tilkomst til dei ulike einingane/eigedommane i området er planlagt frå veg f\_KV03. Det er planlagt at kvar eining/bedrift skal løyse sin trong for tilkomst og parkering for eininga.

Eigedommen til NGIR, 22/233, vart administrativt oppretta 3.10.2012 i sak 397/12. Denne eigedommen vart oppretta i samsvar med situasjonskart motteke i kommunen 7.9.2012, sjå vedlegg. Det vart samstundes oppretta 3 andre eigedommar innafor næringsområdet.

Når det gjeld tilkomst til eigedom 22/233, så er det i byggesaka, sak 13/1529, vurdert at *Tilkomsten til gbnr. 22/233 over gbnr. 22/218 er ikkje innteikna i plankartet, men vert vurdert å vere i samsvar med planføremålet (N/IND/L).*

Administrasjonen kjenner ikkje til at her er gjort endringar utover dette i området som no er omsøkt.

Administrasjonen meiner det er viktig at me utviklar byggjeområda i kommunen etter ein samla og godt gjennomarbeidd plan, og at me ikkje utholar planane gjennom tilfeldige endringar. Utholing av planane kan medføre vanskar for gjennomføring av planområda, samt dårlegare kvalitet i utbyggingsområda. Administrasjonen meiner at det er uheldig med tilfeldige frådelingar som ikkje syner heilskapen for planområdet, dette også når det gjeld tilkomsttilhøva.

Klagar skriv at vegen til NGIR i 2012 vart endra til å verte ein del av f\_KV03. Administrasjonen finn ikkje at tilkomst til NGIR i nokon av vedtaka er definert til å vere del av f\_KV03. Administrasjonen meiner at det er viktig å ivareta gode og sikre tilkomst til dei ulike einingane, og at kvar eining difor må opparbeide eigen tilkomst frå veg f\_KV03. Dette er eit næringsområde der det må påreknast ein del trafikk med stor bil, og planlegging av tilkomst lyt ta høgde for det. Eigedom 22/233, NGIR, har i periodar mykje trafikk pga. levering av bos. Administrasjonen meiner det er uheldig at fleire einingar/bedrifter skal nytte tilkomstvegen som er planlagt til NGIR, og meiner difor at nye einingar lyt planlegge eigen tilkomst via veg f\_KV03 slik illustrasjonsplanen syner.

Administrasjonen meiner at arbeidsplassar, aktivitet og miljø skal veksa fram gjennom heilskapleg og god planlegging. Fleksibilitet bør ikkje verte på bekostning av god kvalitet, men innafor dei rammer som reguleringsplanen opnar for.

Det er her ikkje snakk om å opparbeide ekstra kunstige internvegar, men det er snakk om å opparbeide deler av regulert veg i samsvar med plan, for å oppretthalde intensjonen i reguleringsplanen om trygge og sikre tilkomsttilhøva.

Når det i vedtak av 12.2.2015 er sett krav til tilkomst via veg f\_KV03, så er det ikkje sett krav til kvar tilkomsten skal opparbeidast. Det kan såleis verte opp til utbyggjar å vurdere, og vegen treng etter administrasjonen si vurdering, ikkje å verte lengre enn at ein tek i vare nødvendig svingradius for stor bil.

Dersom tilkomsttilhøva og utparsellering skal endrast utover det reguleringsplanen med illustrasjonsplan opnar for, så lyt det sendast inn for vurdering ein revidert illustrasjonsplan som syner utnytting av heile området, også m.o.t. tilkomst. Dette for å ivareta intensjonen i planen, samt langsiktige løysingar.

Administrasjonen rår etter dette ikkje til at klagen frå søkjarar vert teken til fylgje.

### **Konklusjon**

Administrasjonen rår til at klage frå søkjar ikkje vert tekne til fylgje.

Dette fordi klagane jf. saksutgreiinga ikkje inneheld nye opplysningar av ein slik karakter at kommunen bør endre vedtaket.

### **Framlegg til vedtak:**

«Utval for drift og utvikling finn at klage frå Prosjektstyring Vest AS journalført 25.3.2015, ikkje inneheld ny grunngeving eller nye opplysningar som tilseier at administrativt vedtak, saknr. 43/2015 av 12.2.2015 kan gjerast om. Klagene vert difor ikkje tekne til fylgje. Det vert vist til sakutgreiinga og vurderinga ovanfor som grunnlag for vedtaket. Saka vert på denne bakgrunn sendt til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.»

**Utval for drift og utvikling - 30/2015**

**UDU - behandling:**

**Framlegg til vedtak frå Tormod Skurtveit, AP:**

"Saka vert utsett."

**Ved røysting fekk framlegg til vedtak frå Tormod Skurtveit, AP, 9 røyster for, 0 i mot og er såleis vedtek.**

**Administrasjonen sitt framlegg til vedtak fekk 0 røyster for, 9 i mot og fall.**

**UDU - vedtak:**

"Saka vert utsett."