



Tippetue Arkitekter AS

Referanser:

Dykkar:

Vår: 14/1303 - 15/16924

Saksbehandlar:

Tore Johan Erstad

tore.johan.erstad@meland.kommune.no

Dato:

24.09.2015

Godkjenning - GBNR 23/509 - Dispensasjon frå rekkefølgjekrav i plan for midlertidig bruksløyve til tomannsbustad T2

Administrativt vedtak. Saknr: 329/2015

SAKSUTGREIING:

Saka gjeld:

Ved søknad journalført 3.9.2015 har JM NORGE AS søkt om dispensasjon frå rekkefølgjekravet i reguleringsplanen for Løypetona § 1.1.1 sitt om krav til ferdig opparbeiding av leikeareal «grønt/lek 3» før bruksløyve til bustadene kan bli gitt.

Det er samstundes søkt om mellombels bruksløyve til tomannsbustad T2, adresse Løypetona 52 og 54. Mellombels bruksløyve vil bli gitt i eige vedtak etter avgjerd av dispensasjonssøknaden.

Søknaden om dispensasjon er i skriv frå tiltakshavar dagsett 2.9.2015 i korte trekk grunngjeve slik:

- Det er regulert fire leikeplasser i planområdet. Tre av desse vil vere ferdigstilt før planlagt overlevering, men for den siste leikeplassen vist som «grønt/lek3» i plankartet, er det trong for å nytte dette som riggplass (lager/oppstillingsplass for containere) frem til ferdigstilling våren 2016.
- Området vil bli sikra med gjerde og leveggar.
- At byggearbeida periodevis vil kunne vere tl noko støy- og støvplagar for dei første som flytter inn, er kundane informert om, men dei ønskjer likevel å flytte inn så fort som rå.

Det vert vist til dispensasjonssøknaden i sin heilskap.

VURDERING:

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

Nabovarsling:

Søknaden om dispensasjon er ikkje nabovarsla. Av pbl § 21-3, 2. ledd følgjer det at nabovarsling kan unnlatast «når arbeidet ikke, eller i liten grad, berører interessene til naboer og gjenboere». Administrasjonen finn at vilkåra for å unnlata nabovarsling er tilstades.

Høyring:

Den omsøkte dispensasjonen vil ikkje ha verknader for nasjonale eller regionale interesser, og søknaden blir difor ikkje sendt sektormyndene for uttale. Kommunen sitt vedtak om dispensasjon blir likevel sendt Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/Regionalavdelinga for klagevurdering. Vedtaket er ikkje endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

Lov- og plangrunnlag:

Gbnr. 23/509 er gjennom *Reguleringsplan for Løypetona* regulert til bustadområde. Gjennom vedtak om løyve til samla opparbeiding av utomhusareal av 12.6.14, vart vedlagt situasjonsplan godkjent. Situasjonsplanen inneheld 4 grønt-/leikeareal. Administrasjonen legg til grunn at det er nærleikeplass «grønt / leik_3» i denne situasjonsplanen, som dispensasjonssøknaden gjeld.

Reguleringsføresegna § 1punkt 1.1.1 har følgjande ordlyd:

- «Følgjande tiltak må vere opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve til nye bustader i planområdet
- Tilstøytande internvegar, leike- og opphaldsareal jamfør § 1.7»

Administrasjonen er samd med at dette kravet må vurderast i relasjon til godkjent situasjonsplan for utomhusareala, og at bruksløyve for tomannsbustad T2 (hus 3 og 4) krev dispensasjon som omsøkt.

Dispensasjon:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2. I tillegg til vilkåra i denne lovføresegna skal det under sakshandsaminga takast omsyn til den generelle føremålsføresegna i pbl § 1-1.

Dei to grunnvilkåra for å gi dispensasjon er at omsyna bak føresegna det vert dispensert frå ikkje vert vesentleg sett til side og at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Etter synfaring og orientering frå tiltakshavar 24.9.2015, vurderer kommuneadministrasjonen at vilkåra for dispensasjon er oppfylt i saka. Det vert vist til opplysningane i søknaden om at tre av fire leikeareal vil vere ferdig før innflytting, samt at riggområdet vil bli forsvarleg sikra. Det er ordna med forsvarleg tilkomst til nærleikplass for bebuarane, som er ferdig opparbeidd med benk og sandkasse. Vidare er det etter kommunen sitt syn forsvarleg tilkomst til omsøkt bustad for parkering via asfaltert veg. Bygg der arbeid fortsatt finn stad er sikra med gjerde og sikringsnett.

I utgangspunktet er kommuneadministrasjonen varsam med å gje dispensasjon frå rekkefølgjekrav. Føreliggjande søknad vert likevel vurdert som kurant, i det dispensasjon som omsøkt gir liten reell risiko for

at grønt- og leikeareala som er godkjent ikkje vil bli realisert, då føreliggande dispensasjon gjeld berre bruksløyve for to av bustadene i feltet. Kommunen vurderer etter synfaring og orientering frå tiltakshavar at tryggleiken for brukarane av omsøkt eigedom er tilstrekkeleg ivareteke gjennom dei tiltaka som er skissert. Tiltakshavar opplyste på synfaring at container i sving ved innkjøring til bustaden vert flytta, slik at det vert hensiktsmessig svingradius på staden. Kommunen legg dette til grunn som føresetnad for godkjenninga. Det vert elles vist til opplysningane i søknaden.

På denne bakgrunn finn administrasjonen at omsøkt dispensasjon ikkje vil vere vesentleg i strid med omsyna bak reguleringsplanen sitt rekkefølgekrav. Administrasjonen legg vidare til grunn at det ikkje ligg føre relevante ulemper ved dispensasjonen. Administrasjonen konkluderer etter dette med at vilkåra for å gje dispensasjon som omsøkt er oppfylt, jf pbl § 19-2.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av Plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, jf § 11-6 dispensasjon frå rekkefølgekravet i reguleringsplanen for Løypekona § 1.1.1 sitt om krav til ferdig opparbeiding av leikeareal «grønt/lek 3» før bruksløyve til bustadene kan bli gitt i samsvar med søknad om dispensasjon journalført 3.9.2015. Grunngevinga for vedtaket går fram av 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 vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. 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 vert 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 vert 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.

Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga vert underretta om dispensasjonsvedtaket som kopimottakar for klagevurdering.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
konsulent byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

GBNR 23-509 - Teikningar, utomhusareal

Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland
Hordaland Fylkeskommune

P.b 7310 5020
Regionalavdelinga 5020

BERGEN
BERGEN

Mottakere:

Tippetue Arkitekter AS