



Helgesen Tekniske Bygg AS
Valestrandfossen
5281 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/2660 - 16/4859

Saksbehandlar:
Tore Johan Erstad
tore.johan.erstad@meland.kommune.no

Dato:
09.03.2016

Godkjenning - GBNR 22/167 - Dispensasjon frå reguleringsplan og endring av rammeløyve

Administrativt vedtak. Saknr: 60/2016

Tiltakshavar: Kolos Eiendom AS (tidlegare Fours Eiendom AS)
Ansvarleg søkjar: Helgesen Tekniske Bygg AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Ved delegert vedtak av 25.11.2016 (sak 412/2015) gav Meland kommune dispensasjon frå utnyttingsgrad i reguleringsplan og rammeløyve for oppføring av kombinert næringsbygg på gbnr 22/167 i Meland kommune. Vedtaket hadde følgjande ordlyd [utdrag]:

Meland kommune gir i medhald av Plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 dispensasjon frå føresegna om tillate utnyttingsgrad i Reguleringsplan for industriområde Mjåtveit/ Frekhaugmarka (arealplanID 125619780310) for oppføring av byggverk med ein storleik på inntil 750m²-BRA / 1339m²-BYA på eksisterande tomt på 1716m², jf. søknad om dispensasjon datert 17.9.2015 og tilhøyrande situasjonsplan og teikningar datert respektivt 7.9. og 3.11.2015.

Vidare gir Meland kommune med heimel i pbl. §§ 20-1 – 20-3, §21-2 femte ledd og § 21-4 tredje ledd rammeløyve for oppføring av industri-/næringsbygg på gbnr. 22/167, jf. søknad m/ vedlegg datert 7.9.2015.

Byggverket kan etter ferdigstilling nyttast til føremåla kontor og mekanisk verkstad.

Følgjande vilkår må vere oppfylt før løyve til igangsetting (IG):

1. Det må liggje føre godkjent søknad om tilknytning til kommunalt vass- og avlaupsanlegg.
2. Det må sendast inn terrengprofilar som illustrerer byggjetomt før og etter utført tiltak.
3. Revidert situasjonsplan må vise at krav i reguleringsplan til opparbeidd grøntstruktur er stetta.
4. Revidert situasjonsplan må vise parkeringsdekning for 21 bilar og 7 sykklar.
5. Alle oppgåver og fagområde må vere omsøkt for godkjenning av føretak med ansvarsrettar.
6. Søknadspliktige byggjearbeid må ikkje starte før det er gitt IG, jf. pbl. § 21-4 tredje ledd.

Tiltakshavar har no søkt om dispensasjon frå reguleringsføresegna § 13, som stiller krav om at storleiken på grøntareala må vere like store som bebygd areal, jf vilkår 3 ovanfor. I søknaden er det opplyst at tiltaket – etter endringar av bygget, jf nedanfor – vil få ein total BYA på om lag 23 % BYA. Grøntarealet utgjer ca 7,25 % (om lag 1/3 av det areal reguleringsføresegn § 13 krev).

Vidare er det søkt om endring av rammeløyyvet for auke av storleiken på nybygget med om lag 285 m² BRA. Av dette utgjer er om lag 190 m² lagerareal og om lag 95 m² kontorareal. Fargebruken på omsøkt bygg er dempa samanlikna med det som vart godkjent gjennom rammeløyyvet av 25.11.2015.

I samband med utvikling av verksemda i Meland har tiltakshavar kjøpt gbnr 22/167 (som omsøkt bygg ligg på) samt òg gbnr 22/175. Frå før eig verksemda gbnr 22/171. Eigedomane skal bli slått sama til ein eigedom, og endringssøknaden i høve til parkering, utomhusareal og grad av utnytting blir vurdert samla for eigedomane. Samla sett vil eigedomane får ein utnyttingsgrad på 29 % BRA (ca 23 %BYA), som er innafør reguleringsplanen si avgrensing på 40 % BRA. Samanføyning av nemnde eigedomar gjer at tiltaket òg stettar krav til parkering, jf vilkår 4 ovanfor.

Grunngjeving av søknaden om dispensasjon:

Ansvarleg søkjar har gjennom søknad om dispensasjon dagsett 11.1.2016 grunngjeve søknaden slik [utdrag]:

- **Utvikling av dette regulerte industriområdet i praksis har skjedd annerledes enn det ble planlagt i reguleringsplanen sin § 13. Det er flere nabolotter i industriområdet her som har mye lavere dekning av grøntareal enn totalt bebygd areal. Vi ber om bruk av «likebehandlingsprinsippet».**
- **Reguleringsplanen er fra 1978 og er relativ gammel for å ivareta tiltakshaver sine interesser og behov. Ansvarlig søker mener at dekning av grøntareal på 7,25% eller 1/3 del av bebygd areal er tilfredsstillende for moderne reguleringsplan for industriområde.**

- I opprinnelig søknaden, godkjent i rammetillatelsen av 25.11.15, ble det vist mindre grøntareal enn nå. Byggherre har forbedret situasjonen ved kjøp at naboeiendommen Gbnr 22/175 for å tilfredsstillere krav om grøntareal og parkering.
- Denne dispensasjonen er avgjørende for etablering av bygg og har store konsekvenser for framtidige arbeidsplasser i Meland kommune. To store bedrifter Fours eiendom AS og Westco AS skal fusjonere og dette gir vekst for både arbeidsplasser og industriproduksjon i kommunen.
- Eiendommen grenser til friluftsområde på Mjåtveitflaten med mye vegetasjon og derfor ser eiendommen mer grønt ut enn naboeiendommer under samme planen.

Søklar meiner vilkåra for dispensasjon er oppfylt. Det blir vist til søknaden i sin heilskap.

VURDERING:

Plan- og lovgrunnlag:

Den omsøkte egedomen er omfatta av *Reguleringsplan for industriområde Mjåtveit/ Frekhaugmarka* (arealplanID 125619780310) og ligg i sin heilskap innanfor eit område som gjennom denne planen er avsett til industriområde med underformåla «*industribygg*» og «*industriens friområde*».

Rammeløyyet av 25.11.2016 inneheld grundig gjennomgang av plangrunnlaget og praksis i planområdet. Administrasjonen finn det tilstrekkeleg å vise til dette vedtaket. Omsøkt tiltak er i samsvar med planformålet.

Gjennom planføresegn § 13 er det stilt krav om at grøntarealet på tomte ikkje må vere mindre enn samla areal til bygg for produksjon og lager. Det følgjer vidare av § 20 at «*den ubebygde delen av tomte skal opparbeidast på den mest tilfredsstillande måten og så vidt mogleg parkmessig behandlast*». Det er søkt om dispensasjon frå § 13, jf ovanfor.

Nabovarsling:

Tiltaket vart nabovarsla 15.1.2016 i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3. Det er ikkje merknader til tiltaket.

Høyring og klagerett for sektormynde:

I denne konkrete saka vurderer administrasjonen at dispensasjonen ikkje får innverknad på nasjonale eller regionale interesser. Søknaden har difor ikkje blitt sendt på høyring til statlege eller regionale sektormynde

for uttale. Kommunen sitt vedtak skal likevel sendast 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.

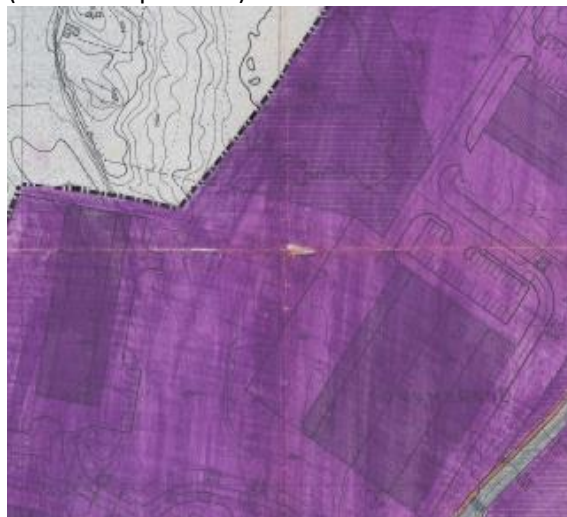
Dispensasjon:

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 blir 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.

Ved vurdering av dispensasjonssøknaden tek administrasjonen utgangspunkt i vurderingane i rammeløypet av 25.11.2016, der følgjande ble opplyst med omsyn til planstatus og utvikling av området:

«Etter kommuneadministrasjonen si forståing synast plankartet å leggje rettsleg bindande føringar for tomte- og byggjegranser og plassering av m.a. industribygg, infrastruktur og parkeringsplassar innanfor industriområdet. Samstundes visar både gjennomførte delingssakar og allereie oppførte bygningar i same industriområde at planen ikkje har vore handheva slik i tida etter vedtakinga av planen i 1978. Som illustrasjon på dette kan nemnast at det i 2005 vart gitt byggjeløyve for oppføring av eit større næringsbygg på naboeigedomen gbnr. 22/171, medan plankartet verken viser bygningar, tilkomst eller anna infrastruktur på denne eigedomen. Vidare synast kartet å innehalde ei regulert tomtegrense som kryssar eksisterande bygning på gbnr. 22/171, utan at denne grensa vart omtalt i saksutgreiinga eller vurderingane som låg til grunn for byggjeløypet frå 2005. Det kan òg nemnast at gbnr. 22/167 (omsøkt eigedom) og 171 vart skilt ut frå kommunal eigedom 22/113 i 2000 og 2001, utan at det den gong vart vurdert til å vere i strid med nemnde tomtegrense:

(Utsnitt av plankart)



(Utsnitt av situasjonskart)



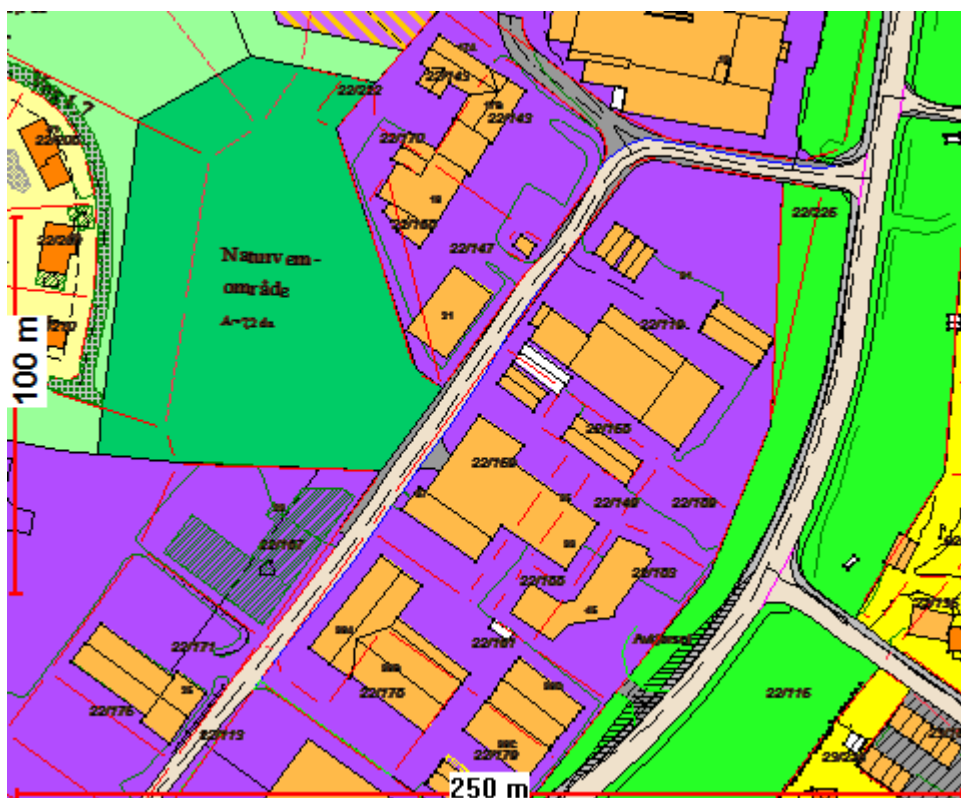
Reguleringsplanen kan altså skape tvil om kva gjeldande plan opnar for m.o.t. omfang og plassering av byggverk og teknisk infrastruktur i det aktuelle planområdet. Omsyn til presedens og lik handsaming talar likevel for at administrasjonen ikkje no legg til grunn ei tolking som inneber at planen vert handheva strengare enn kva som har vore tilfellet dei siste tre tiåra, då dette vil

medføre at tiltakshavar i føreliggjande sak vert møtt med langt meir tyngande krav og vilkår enn tidlegare tiltakshavarar i same område [adm.understreking]. Administrasjonen legg difor til grunn at planen må tolkast slik at den omsøkte eigedomen er regulert til industriformål og at reguleringsplanen opnar for utbygging til dette formålet med dei krav og vilkår som elles følgjer av planføresegnene.»

Med tilvising til ovannemnde sitat og grunngjevinga i dispensasjonssøknaden, finn administrasjonen at vilkåra for å gi dispensasjon etter pbl § 19-2 er oppfylt. Innsendt utomhusplan dagsett 22.9.2015 viser etter administrasjonen sitt syn hensiktsmessig og tilstrekkeleg grøntareal for eigedomen og verksemda. Storleik på grøntareal og utforming av eigedomen er etter kommunen sitt syn betre enn andre stader innanfor planområdet.

I tilgrensande planområde for Mjåtveitmarka (arealplanid 125620060002) er det avsett eit større areal som naturvernomsråde direkte nord for eigedomen. Delar av dette området låg tidlegare inne i reguleringsplanen for industriområdet avsett til «industriens friområde». Delar av dette arealet skulle etter opphavleg plan vore med ved utrekning av kravet til grøntareal for dei ulike eigedomane i industriområdet. Føresetnadene for kravet om lik fordeling av grøntareal og bygd areal er difor vesentleg endra gjennom utviklinga i området dei tre siste tiåra. Å stå fast på eit slikt krav ville vere lite føremålstenleg og urimeleg.

Utsnitt frå plankart registrert i GISLINE viser tilhøvet mellom planområda:



Utnyttingsgraden for eigedomen (gbnr 22/175,171 og 167 vurdert samla) er etter administrasjonen sitt syn ikkje for høg (29 % BRA). Samanføyning av eigedomane legg til rette for god arealutnytting og gode parkeringstilhøve for bil og sykkel.

Revidert situasjonsplan dagsett 22.9.2015 stettar vilkår 3 og 4 i rammeløyvet av 25.11.2015, jf ovanfor.

Administrasjonen finn etter dette at vilkåra for å gi dispensasjon er til stades, jf. pbl. § 19-2. Tiltaket kjem ikkje vesentleg i konflikt med formålet bak § 13 i reguleringsplanen og inneber ei klar overvekt av fordelar.

Utforming, utsjånad, plassering, høgde og avstand til nabogrenser:

Bygget skal oppførast og utformast i samsvar med vedlagte plan-, snitt- og fasadeteikningar journalført motteke 2.2.2016. Byggverket vert på denne føresetnad vurdert til òg å stette krava som er fastsett i reguleringsplanen og pbl §§ 29-1 – 29-3 med omsyn til utforming (under dette òg universalitet), arkitektur, funksjon og visuelle kvalitetar.

Tiltaket vert vidare vurdert å vere i samsvar med gjeldande krav til plassering, høgde og avstand frå naboeigedomar og omliggjande byggverk, jf pbl § 29-4 og dei rammar som elles er sett for tiltaket i gjeldande reguleringsplan.

Utnyttingsgrad, parkering og utandørs opphaldsareal:

Tiltaket er i samsvar med gjeldande krav i reguleringsplanen og kommuneplanen sin arealdel i høve til utnyttingsgrad og parkering.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av Plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 dispensasjon frå føresegn om krav til storleik på grøntareal i Reguleringsplan for industriområde Mjåtveit/ Frekhaugmarka (arealplanID 125619780310) for oppføring av byggverk med ein storleik på om lag 1304m²-BRA / 1017m²-BYA på gbnr 22/167, jf søknad om dispensasjon journalført motteke 22.2.2016 og tilhøyrande situasjonsplan og teikningar journalført motteke same dato.

Vidare godkjenner Meland kommune med heimel i pbl § 20-1, jf § 21-4 tredje ledd, søknad om endring av rammeløyvet av 25.11.2015 for oppføring av industri-/næringsbygg på gbnr 22/167, jf. søknad m/ vedlegg journalført motteke 22.2.2016.

Byggverket kan etter ferdigstilling nyttast til formåla kontor, lager og mekanisk verkstad.

Før løyve til igangsetting (IG) blir gitt må følgjande vilkår vere oppfylte:

1. Det må liggje føre godkjent søknad om tilknytning til kommunalt vass- og avlaupsanlegg.
2. Det må sendast inn terrengprofilar som illustrerer byggjetomt før og etter utført tiltak.
3. Det må liggje føre naudsynte erklæringar om ansvar, jf pbl § 23-3.
4. Søknadspliktige byggjearbeid må ikkje starte før det er gitt IG, jf. pbl. § 21-4 tredje ledd.

Før det blir gitt IG skal tiltakshavar dokumentere at desse vilkåra er stetta. Tiltakshavar er elles ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegn gitt i eller i medhald av Plan- og bygningsloven, jf. § 23-1,2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegnar gjeld føresegnene føre løyvet.

Tiltaket skal plasserast og utformast som vist på vedlagte situasjonsplan og vedlagte plan-, snitt- og fasadeteikningar journalført motteke 22.2.2016. For plassering gjeld eit toleransekrav i vertikalt og

horisontalt plan på høvesvis +/- 50 cm og 20cm. Minstekravet på 4m til nabogrenser er absolutt, med mindre det ligg føre samtykkje eller godkjenning for anna plassering.

Om grunngevinga for vedtaket vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga over. Rammeløyvet av 25.11.2015 gjeld om ikkje anna går fram av dette endringsløyvet.

Løyvet fell bort dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at endringsløyvet er gitt, eventuelt dersom tiltaket vert innstilt i lengre tid enn to år, jf pbl § 21-9.

Vedtaket etter Plan- og bygningsloven inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf pbl § 21-6. Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.»

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 (fv). 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. 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 vil bli underretta om dispensasjonsvedtaket for vurdering av klagerett.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
konsulent byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Teikningar
GBNR 22-167 - Planer-snitt-3d innvendig

Mottakere:

Helgesen Tekniske Bygg AS

Valestrandfossen 5281

VALESTRANDSFOSSEN

