

MELAND KOMMUNE

SAKSPAPIR

Styre, komite, utval	Møtedato	Sbh.	Saknr
Utval for drift og utvikling	17.04.2012	OCB	033/12

Avgjerd av: Utval for drift og utvikling Saksbeh.: Ole Christian Børtveit	Ansv. OCB	Arkiv: GBNR-23/111, N-505, GBNR-23/413	Arkivsaknr 12/393
--	---------------------	--	-----------------------------

SØKNAD OM DISPENSASJON FRÅ REGULERINGSFØRESEGNENE FOR FRÅDELING AV AREAL TIL EIN BUSTADPARSELL FRÅ GNR 23 BNR 413 FREKHAUG.

Dokumentliste:

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottakar	Tittel
1	I	14.12.2011	Kjell Normann Torvund	SØKNAD OM FRÅDELING AV TILLEGGASAREAL FRÅ GNR 23 BNR 111 TIL GNR 23 BNR 413 OG SØKNAD OM DISPENSASJON.
2	I	22.02.2012	Rune Takvam	VS: SØKNAD OM TILTAK PÅ GNR 23 BNR 111 - MERKNAD TIL NABOVARSEL.
3	U	22.02.2012	Rune Takvam	TILTAK PÅ GNR 23 BNR 111 - STADFESTING.
4	I	05.03.2012	Stig Ronny Suleskard	VS: FRÅDELING AV TILLEGGASAREAL - MERKNADER.
5	I	12.03.2012	Trond Torvund	VS: HEIMELSHAVAR GNR 23 BNR 413 - KJØPSAVTALE.
6	U	22.03.2012	Stig Ronny Suleskard	REGULERINGSPLAN FOR SCHRIVARHAUGEN - OMRÅDE TIL LEIKEPLOSS, GANG- OG SYKKELVEG.

Vedlegg

Saksutgreiing:

Omsøkte tiltak

Kjell Normann Torvund har i søknad stempla motteke 15. februar 2012 søkt om dispensasjon frå arealføresegnene i reguleringsplanen for Frekhaug Senter/Vest for frådeling av

grunneigedom frå gnr 23 bnr 111 og gnr. 23 bnr 413 i Schriverhaugen. Søkjar ynskjer å skilje frå ein parsell på 805m², til bygging av einebustad.

Eigedomen skal delvis skiljast frå Schriverhaugen 23, som er ein 2276 m² stor eigedom med einebustad og garasje, delvis skiljast frå Gnr 23 Bnr 413 som er 15,5 mål sett av til friområde og veganlegg.

Tinglyst eigar av gnr 23 bnr 413 er Frekhaug eiendomsutvikling AS v / Nistadgruppen AS. Kjell Torvund har lagt fram kjøpsavtale som dokumenterer at delen av gnr 23 bnr 413 som inngår i søknaden ikkje inngjekk i salet i 2005. Det må tinglysast at Kjell Torvund er eigar av denne delen i samband med delingssaka.

Plan og lovgrunnlag

Den omsøkte parsellen ligg i reguleringsplan for Frekhaug senter/Vest.

Den delen av parsellen som er søkt fråskilt og som ligg på gnr 23 bnr 111 er i planen sett av til bustad, og det er i planen vist deling og ny bustad på parsellen.

Delen av parsellen som ligg på gnr 23 bnr 413 er i planen sett av til gang – og sykkelveg i eit friarealbelte, mens nordre del av parsellen ligg innanfor planområde B4 som er sett av til bustad.

Gang- og sykkelstien er ikkje bygd i tråd med planen, den er plassert lenger nordvest inne på arealet sett av til bustad B4, sjå illustrasjon under. Omlegginga skuldast truleg at lengdeprofilen for vegen vert vesentlig flatare ved å leggje vegen rundt Schriverhaugen, i staden for delvis over haugen.



Utsnitt av reguleringsplan



Utsnitt av kart

I utgreiinga til reguleringsplanen står det om gang- og sykkelveg: ”Gang- og sykkelvegssystemet har fleire ulike føremål. Det skal vera funksjonelt, trafikktrygt og vera eit rekreasjonsområde.”

Søkjar skriv i sin dispensasjonssøknad:

”SØKNAD OM DISPENSASJON

I medhold av PBL § 7 søkes det herved om dispensasjon fra arealbestemmelsene i reguleringsplanen for Schriverhaugen, Meland kommune.

Det er ønskelig å skille ut et areal fra boligeiendommen Gnr. 23, Bnr. 111, og slå dette i sammen med Gnr. 23, Bnr. 413— som i reguleringsplanen er avsatt til offentlig friområde, og derved få en hensiktsmessig tomt for bolig.

Arealet på 23/413 er forslummende med henkasting av søppel og papir, samt knusing av flasker. Det finnes opparbeidete leike- og friarealer i umiddelbar nærhet. Ved avkjørsel til omsøkt tomt er det påkobling for offentlig vann — og kloakk.

Frekhaug, 14. 12. 2012”

Nabomerknader

Søknad om deling er nabovarsla. Det ligg føre to merknadar frå naboar:

Nabo Rune Takvam kommenterer

Kommentarer/merknader til Nabovarsel (tiltak på Eiendom Gnr 23 Bnr 111)

Viser til mottatt Nabovarsel i rekommandert sending den 11 februar 2012. Der søker Kjell Normann Torvund ønsker å slå sammen Gnr 23 Bnr 111 med Gnr 23 Bnr 413 som er i godkjent reguleringsplan avsatt til offentlig friområde. (merket med en pil i bildet under).



Merknader/kommentarer til nabo varsel:

- 1. Jeg stiller meg undrende til at søker ønsker å omgjøre den godkjente og gjeldene reguleringsplanen.*
- 2. Skal det ikke til et hvert boligfelt være avsatt et viss område til friområdet til de som bor der, og ønsker kommunen å avvike dette i forhold til den godkjente reguleringsplanen?*
- 3. Det har vært en del utskiftninger de siste årene, boliger har vært kjøpt/solgt, slik at dagens friområde som det søkes omregulering om, ikke vært kjent for oss før i den senere tid. Søker har hele tiden hentydet at det er han som er eier av dette området (Gnr 23 Bnr 413) for berørte naboer. Dette er også grunnen til at friområdet ikke opparbeidet som et fellesareal av oss som bor i feltet nå. Det har det siste året vært arrangert aktiviteter i boligfeltet for alle som bor her (store og små, gammel og ung), dette er gjort for å skape et godt naboskap og bo-/oppvekstmiljø.*
- 4. Søker skal nok flytte fra boligfeltet innen kort tid, søker har siden begynnelsen av februar 2012 hatt sin bolig (Gnr 23 Bnr 111) annonsert for salg. I prospektet står det også at det søkes kommunen om en omregulering av Gnr 23 og Bnr 413 (området som er satt av til friområde i reguleringsplanen) Jeg kan ikke se en annen grunn at søker ønsker å ta ut den siste økonomiske gevinsten før han flytter fra feltet.*

5. I tilsendt nabovarsel er dagens vei som går til tomtene: Gnr 23/488, Gnr 23/489, Gnr 23/111 og Gnr 23/376 og Gnr 23/57 tegnet inn foreslått tomt, det vil vel si at dagens vei må legges om? Er det riktig at veien skal beregnes som en del av tomteforslaget. Og er brukere av veien informert om dette? Det er ikke alle som har mottatt nabovarsel siden de ikke grenser til området.

6. Søker skriver også i eget notat som var med nabovarselet (datert 14.12.2009) at det finnes opparbeidet leke og friareal i umiddelbar nærhet, dette stemmer ikke. Hvor ligger dette?

7. I samme notat fra 2009 står også nevnt at det er søppel, papir og knuste flasker, dette er noe som heller ikke stemmer. Vi er flere eiere som har hver vår og gjennom hele sommeren kostet/klippet gress etc slik at feltet skal fremstå som et trivelig boligfelt. Det er ingen av oss som kjenner igjen en slik beskrivelse som er nevnt i notatet.

Jeg stoler på at kommunen gjør en god og grundig vurdering av søknaden sammen med de kommentarene/merkandene som er kommet.

Nabo Stig Ronny og Tone Suleskard kommenterer:

"Vi viser til samtale med vår nabo, Rune Takvam, som var innom oss på lørdag ettermiddag.

Han kunne fortelle at han hadde fått et nabovarsel som innbefattet en avgrensning av et område som vi tidligere har vært i oppfatning av at tilhørte Kjell Normann Torvund.

Derfor har vi tidligere signert på at han kunne starte utredning av bolig.

Det som imidlertid IKKE kom frem under Torvunds fremstøt overfor meg, var at dette var et område, som vi ikke kjente til at skulle være boligfeltets felles friområde.

Helt siden vi flyttet hit har vi sett på denne grønne flekken som en mulighet til å opparbeide et lekeområde, men da vi har sett på dette som Torvund sitt område, understreker dette hvor lite vi har visst om at dette er et fellesfriområde, som vi faktisk kunne ha opparbeidet for flere år siden.

Takvam, Håvard Sætre (husnr. 20) og vi snakket om at dette var ny kjennskap for oss siden vi først nå ser på kart som tydelig viser dette friområdet, og vi kommer snarlig til å opparbeide en brukende platting med benker, grill og lekeapparater.

Vi vil derfor ta et initiativ til at det startes en gruppe på feltet som kan ta ansvaret for at dette iverksettes og ivaretas.

Da vi flyttet hit for snart 4 år siden, slo det oss raskt at her finnes ingen felles lekeområder, slik nabovarselet indikerer.

De eneste lekeområdene som finnes i nærheten er barnehager, og disse kan ikke benyttes før etter stengt tid kl 17.00.

Om - og hvis det nå - mot våre ønsker kommer en ny bolig på dette området, i henhold til de foreløpige tegninger om å oppføre en 2.5 etasjes bolig, i et felt hvor samtlige hus er på 1.5 etasje, mener vi at dette er helt uakseptabelt.

Vi stiller oss totalt uforstående til at kommunen skulle kunne godkjenne dette i den eksisterende reguleringsplanen.

Hvis det skulle komme til at det blir bygget noe her, må det være et bygg som ikke skiller seg fra de eksisterende boligene på dette planet.

Det må da presiseres at vårt høyeste ønske er å bevare dette området som et felles friområde.”

Vurdering:

Lovgrunnlaget

I § 1-1 i plan- og bygningslova (pbl) heiter det m.a.: *Lova skal fremja berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjonar.*

I § 19-2 i plan- og bygningslova, *Søknad om dispensasjon*, heiter det m.a.: Dispensasjon kan ikkje gjevast dersom omsynet bak regelen det vert søkt dispensert frå, eller omsyna i lova sine formål, vert sett vesentleg til side. I tillegg må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Ved dispensasjon frå lova skal det leggjast særleg vekt på konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Det skal også leggjast særleg vekt på statlege og regionale mål. Kommunen bør ikkje gje løyve til dispensasjon dersom det statlege eller regionale mynde har uttala seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Søknaden er vurdert opp mot omsynet bak føresegnene det vert søkt dispensasjon frå. Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Omsynet til reguleringsplanen sine føresegner
- Omsynet til natur, og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)
- Omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge

1. Reguleringsplanen sine føresegner

Den omsøkte frådellinga er til dels i tråd med reguleringsplanen. Planen viser deling av gnr 23 bnr 111, og det er vist bustad på frådelt parsell.

Søknaden om frådelling gjeld også for arealet mellom Kjell Normann Torvund sin eigedom og vegen ”Schrivehaugen”. Dette arealet er i reguleringsplanen sett av til gang- og sykkelveg i eit smalt friarealbelte, som ein grøn gangveg - ikkje som eit reint friområde slik det går fram i nabokommentarane, og ikkje som byggeområde for bustad.

Når gangvegen er lagt utanom området, er området blitt liggjande att som eit areal som ikkje er aktuelt å utvikla i tråd med planen.

Søklar opplever dette som eit forslummande element i nærmiljøet og eit skjøtelsmessig problem, medan naboar peikar på arealet som ein mulig friarealressurs.

Arealet som dispensasjonssøknaden omfattar er på om lag 200 m². Ved deling og bygging av ny bustad på gnr 23 bnr 111 som vist i reguleringsplanen, vil hovuddelen av arealet som er utmark i dag inngå i byggetomta, slik at arealet som ligg att vil ha avgrensa verdi.

Tett attmed parsellen (40 m) ligg eit ca 19 mål stort friareal, F1 i reguleringsplanen.

Om arealet heiter det: ”Område F1 er regulert i heilheit som friområde. Deler av området bør ved seinare høve vurderast som kultivert park. Det er viktig at området vert oppretthalde som grøntområde, både som trivselsfaktor og som rekreativ og estetisk funksjon.”

Arealet er betre eigna som samlingsstad og friareal for bustadområdet enn parsellen som er søkt fråskilt, då denne vil vera meir konfliktfull i høve privatliv og støy.

Det er to andre friområde innanfor 150 meter frå parsellen. F2 og F3 i planen.

Den nye einebustadtomma vil ved dispensasjon få ei utforming som gjer tomma betre eigna til å oppnå gode bukvalitetar i tråd med reguleringsføresegnene på tomma. Reguleringsføresegnene tillet einebustadar med TU på 20%, to etasjar og krav til to bilar i felta.

Konklusjon

Parsellen er i reguleringsplanen sett av til "grøn" gang- og sykkelveg. Bruken er ikkje aktuell ettersom sykkelvegen er lagt om, og er lagt rundt haugen. Parsellen er etter administrasjonen si vurdering ikkje velegna som friområde, og kan gi betre kvalitet på bustadtomat som reguleringsplanen opnar for frådeling av.

2. Natur, og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)

Det er ikkje registrert særskilte naturtypar eller viltforekomstar på arealet, som kan vere i konflikt med tiltaket. Arealet er eit restareal i eit tett bustadområde, der det ikkje er registrert friluftsiinteresser

3. Omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge

Det er illustrert eit bustadprosjekt på parsellen. Prosjektet viser avkøyring til tomma direkte frå Schriverhaugen-vegen. Det er ikkje tilrådeleg med fleire avkøyringar til veggen, og avkøyringa bør liggje til stikkvegen til Schriverhaugen 23 og Schriverhaugen 25.

Dette gir betre moglegheit til å oppretthalde det grøne preget til Schriverhaugen ved utvikling av tomma.

Avkøyringa har bra sikt, og auka bruk gir akseptabel trafikktryggleik.

Tomma har kommunalt VA-anlegg til tomtegrensa.

Ved å leggje til rette for fortetting i sentrumsnære strok vert det etablert bustader der transportbehovet er relativt lite i høve offentlege tenester. Dette er miljøpolitisk god bustadutvikling, og gir god utnytting av den utbygde infrastrukturen i kommunen.

Konklusjon.

Tiltaket er i tråd med miljøpolitisk sunn bustadutvikling. Det ligg til rette for god utnytting av eksisterende infrastruktur i området.

Samla konklusjon

Fortetting på tomma er i tråd med reguleringsplanen og nærleik. Delen av parsellen som krev dispensasjon er eit restareal inntil bustadområde, der regulert føremål (gang- og sykkelveg) ikkje er aktuell, og tiltaket er ikkje i konflikt med allmenne interesser og tilgjenge.

Administrasjonen finn ikkje at omsynet bak reglane det vert dispensert frå eller omsyna i lovene sin formål, vert sett vesentleg til side ved å gje dispensasjon i dette høvet.

Vidare finn administrasjonen at føremonene ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene ved at tomma som vert skilt frå betre kan ivareta reguleringsplanen sine krav, og skjøtsel av restarealet vert privat.

Vidare saksgang

I tråd med gjeldande rutinar skal Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/Regional utvikling ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin dersom kommunen gjev dispensasjon. Tiltaket kan ikkje gjennomførast før det er søkt om og gjeve løyve etter pbl. kap. 20.

ADMINISTRASJONEN - FRAMLEGG TIL VEDTAK:

”Utval for drift og utvikling gjev i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 dispensasjon frå føremålet gang- og sykkelsti i friarealbelte, for oppretting av ny grunneigedom for bustadføremål, og dispensasjon for oppføring av bustad på gnr.23 bnr. 413 i Schriverhaugen i tråd med søknad datert 15.02.2012.

Tiltaket kan ikkje setjast i verk før det er godkjent etter pbl kap. 20. Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom den ikkje er nytta, jfr. pbl § 21-9.

For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Gebyr for sakshandsaming følgjer vedlagt.”

Vedtaket kan påklagast etter Forvaltningslova § 28, jf vedlagte skjema.

17.04.2012 UTVAL FOR DRIFT OG UTVIKLING

Leiv Jan Fosse, SP, var ugild ved handsaminga av denne saka.

UDU-033/12 SAMRØYSTES VEDTAK:

”Utval for drift og utvikling gjev i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 dispensasjon frå føremålet gang- og sykkelsti i friarealbelte, for oppretting av ny grunneigedom for bustadføremål, og dispensasjon for oppføring av bustad på gnr.23 bnr. 413 i Schriverhaugen i tråd med søknad datert 15.02.2012.

Tiltaket kan ikkje setjast i verk før det er godkjent etter pbl kap. 20. Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom den ikkje er nytta, jfr. pbl § 21-9.

For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Gebyr for sakshandsaming følgjer vedlagt.”

Vedtaket kan påklagast etter Forvaltningslova § 28, jf vedlagte skjema.

Retts utskrift

Dato:

Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland - Kommunal og
samfunnsplanavdelinga
Hordaland Fylkeskommune Regionalavdelinga
Kjell Normann Torvund
Rune Takvam
Stig Ronny Suleskard