



KOPI

Lindås kommune
Felles postmottak Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/105 - 19/826

Saksbehandlar:
Merethe Tvedt
merethe.tvedt@meland.kommune.no

Dato:
05.03.2019

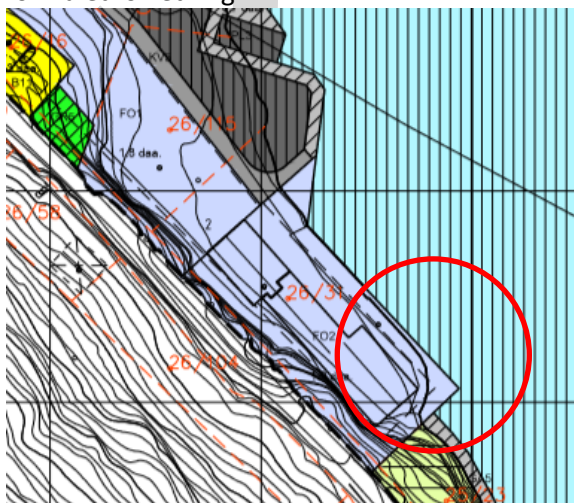
Godkjenning mindre reguleringsendring - Litlebergen gnr 26 bnr 31

Administrativt vedtak. Saknr: 52/2019

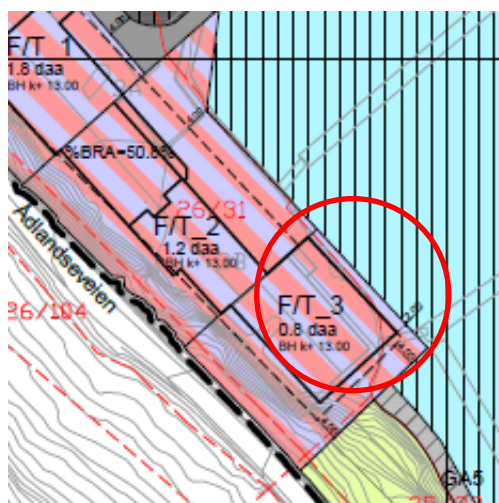
Bakgrunn:

Fortunen AS fremjar på vegne av Jan Erik Kolstad forslag til endring i reguleringsplan som «i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder», jf. plan- og bygningsloven (pbl) 12-14, 2. ledd.

Planområdet er i gjeldande reguleringsplan *PlanId 125620060004*, vedtatt i 2013, regulert til Forretning, (FO2). I kommuneplanen sin arealdel (KPA) er området sett av til småbåthamn (SM). Eksisterande bygg på eigedomen blir drevet av Litlebergen Båtsenter AS som verkstad, båt butikk og båtplassar, som er i tråd med formålet forretning.



Utsnitt av eksisterande plankart.



Utsnitt av nytt plankart, byggegrense mot sjø utvida.

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

Bakgrunn for endringer er knytt til følgende forhold:

- Utviding av byggegrense til sjø
- Endring frå BYA til BRA med opp justering frå 50% BYA til 50,2% BRA.
- Oppført overbygd «passasje» blir ligganes utanfor byggegrense

Reguleringsendringa kjem som følge av allereie oppført tiltak i strid med byggegrensa til sjø. Det vert vist til sakshistorikk frå UDU sak 82/2017, der utført tiltak i dispensasjonsaken blei avslått.

Endringa er no blitt vurdert og utgreidd etter ei heilheitsvurdering for område, overordna og gjeldande planer etter gjeldande planprosess.

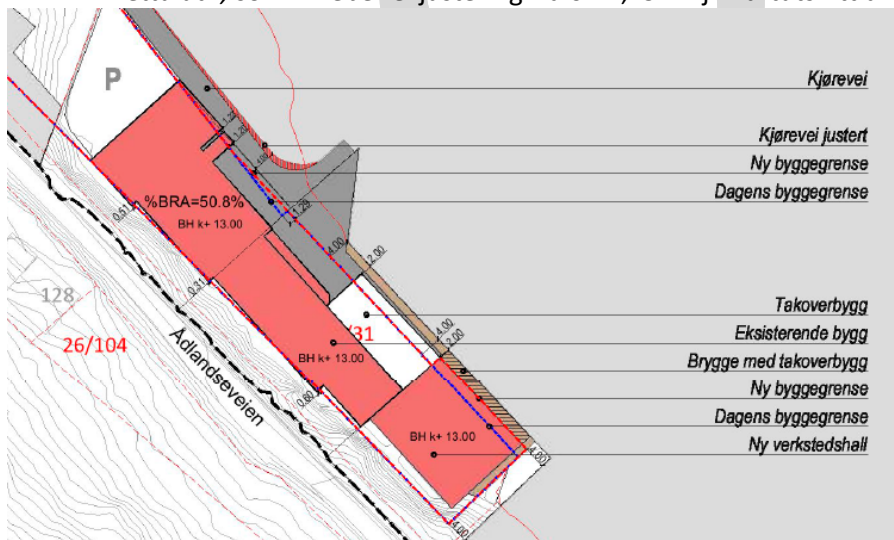
I forslag til reguleringsendring er ikkje allereie oppført takoverbygd bygd utanfor byggegrense teken med (vist med kvit flate i illustrasjonskartet, nedanfor). Det blir vist til planbeskrivelsen som omtaler dette på s 32. Framtidig utbygging her skal plasserast i tråd med byggegrense på 4 meter.

Oppsummering av foreslåtte endringar:

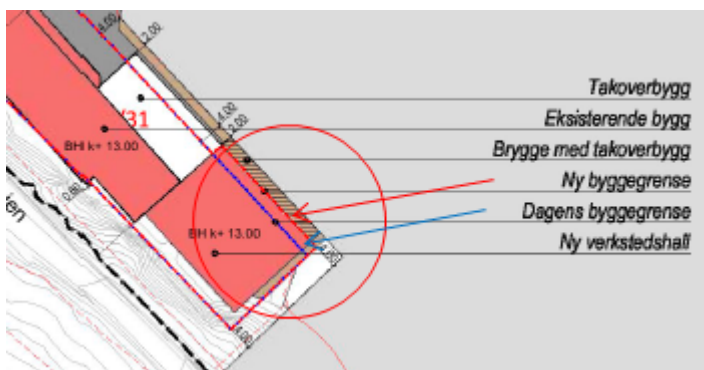
For fullstendig oversikt over endringane viser Rådmannen til forslagsstillar sin gjennomgang i utsend varsel. Rådmannen vurderer at det ikkje er naudsynt å gjenta desse i detalj her. Endringane kort oppsummert:

● **Utviding av byggegrense**

Utviding av deler av byggegrense mot sjø i nordaustleg retning (som i dag måler 4 meter til sjø, vist med blå linje i utsnitt nedanfor). Utvidinga inneber at byggegrensa følgjer veggiliv til nyleg oppført verkstadhall, slik at den då blir plassert i tråd med byggegrensa i reguleringsplanen. Ny byggegrensa til sjø frå oppført verkstadhall vil her måle 2,08 meter. Resten av byggegrensa blir ligganes uforandra med unntak for deler av byggegrensa mellom kaien og eksisterande lagerbygg der byggegrensa blir «retta ut», som inneber ei justering frå 0 - 1,29 m. jf. kartutsnitt under.



Blå linje viser gamal byggegrense, rød viser ny byggegrensa «retta ut»



Blå pil viser: Gamal byggegrense, Rød pil viser: Ny byggegrense

- **Overbygd passasje**

Oppført overbygd passasje utanfor byggegrense frå verkstedbygget til kai kant på gbnr 26/31 skal kunne behaldast slik oppført.

- **Endre teikne/sosikode**

Nasjonal produktspesifikasjon nytta ikkje lenger teikne/sosi kode FO (forretning) som var nytta ved opprinneleg reguleringsplan. Sosi koden er difor endra til F/T (Forretning/tenesteyting) som er i tråd med gjeldande teiknekode.

- **Endre utnytingsformel frå 50% BYA til 50,2 % BRA**

Endre BYA frå 50% til 50,2 % BRA.



Bilde til venstre viser overbygd gangveg/passasje frå sjøsida. Høgre viser frå nord vest.

Innkomne merknader og uttaler ved varsel:

Før det vert gjort vedtak «skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, skal gis anledning til å uttale seg», jf. Pbl § 12-14, 3. ledd.

Saka vart sendt berørte partar og offentlege instansar i to omganger, ved varsel april 2017 og 8.2.2019. Ved første varsel kom det inn 4 merknader. Desse var frå offentlege innstansar, og av generell karakter. Merknadene med kommentar ligg vedlagt. Saka vart sendt nokon berørte partar ved varsel: 8.2.2019, der frist til å komme med merknad eller uttale var 3 veker.

Her kom det ein merknad frå Rådet for menneske med nedsett funksjonsevne (RMF), datert 21.2.2019. Merknaden kom etter at frist for uttale var gått ut. Rådmannen finn likevel å få den vurdert i dette framlegget, då rådet uansett er part i saken og vil ha klagerett på vedtaket etter forvaltningslova (fvI) §§ 28-36.

Merknaden er gjort i RMF- vedtak 05/2019:

«RMF - vedtak:

Rådet ber kommuneadministrasjonen syte for at universell utforming blir ivaretatt. Tiltakshavar bør ikkje få dispensasjon frå kravet om snu areal, slik han ber om i reguleringsendringa. Vedtaket vart samrøystes vedteke».

Forslagstillar har kommentert merknaden slik:

- *Merknad fra RMF datert 21.02.19 er kommet inn etter frist datert 06.02.19.*
- *Det er heller ikke søkt dispensasjon for krav om snuareal i forbindelse med reguleringsendring Litlebergen.*
- *Det henvises ytterligere til planbeskrivelse datert 07.01.2019 der det skrives:*

8.9 Universell utforming

Tilkomst til området med bil via parkeringsplassen til Litlebergen Båtsenter AS er universell utformet. For passasjen mellom ny verkstedshall og kaikant, som leder til friområdet (FL4) og flytebryggene i sør, er krav om universell utforming ivaretatt via en trinnfri tilkomst på 1,87m bredde. Kravet om en snusirkel på 1,5m samt kravet om fri bredde på 1,8m for passering av to rullestoler er således ivaretatt. Det vises også til at det er et større manøvreringsareal på begge sider av verkstadshallen. Passasjen er skjermet for direkte nedbør i sørvestlig retning da den ligger langs vegglivet til verkstadshallen. Passasjen er også overbygd med tak som er med på å ivareta krav om sklisikkert dekke.

Vurdering:

Rådmannen har vurdert endringa i sin heilhet. Kommentrar til hovudproblemstillingane følgjer nedanfor. Når det gjeldt merknaden frå dei offentlege instansane viser rådmannen til dei i sin heilskap og finn at planforslaget er vurdert opp mot dei kriteriar som er satt. Når det gjeldt merknaden frå RMF viser den at endringa er oppfatta som ein dispensasjon frå kravet til snu areal. Det er feil, og rådmannen viser til at forslaget ivaretar kravet til snu radius, jf. vurderingane nedanfor.

Utviding av byggegrense til sjø, og overbygd passasje

At byggerensa blir utvida kjem av at det alt er oppført eit bygg i strid med noverande byggegrense. Byggerensa er meint som ei buffersone for bygg og konstruksjonar mot sjø, og for å unngå utbygging som ruvar og framstår privatiserande heilt ned til sjøkanten. I reguleringsplanen for Litlebergen er området

regulert til forretning, og etablert verksemd driv med reparering av båtar og utleige av båtplassar til eksisterande flytebrygger.

Rådmannen vurderer at delutviding av byggegrense i reguleringsplanen mot sjø til å måle 2,08 m der ny verkstadhall er oppført, samt «utretting/justering» av byggegrensa mellom kai og eksisterande lagerbygg frå 0 - 1,29 m legg til rette for ei betre løysing for verkstadhallen og verksemda som driv næringa på Litlebergen.

Sidan byggegrensa ivaretar tilkomst til friområde og to flytebrygget er det avgjerande at endra forslag har sikra at tilkomstvegen er universell utforma. Då arealet mellom bygd veggliv og kaikant er overbygd med tak blir tilkomstvegen meir ein passasjegang mellom kaikant og verkstaden. Passasjen har ein breidde på 1,87 meter og ivaretar krav til snu areal for rullestol satt i teknisk forskrift, TEK17 § 12-7 (4) som minimum skal vera:

snusirkel: 1,5 m x 1,8 m *eller*
snutrekant: 1,3m x 1,8m

Forslaget viser at utvidinga av byggegrense med 2,08 m gjeldt berre der sjølve vegglivet til verkstadhallen er oppført. Elles måler den 4 meter eller breiare til sjø. Lengda der breidda på tilkomstvegen blir 1,87 meter går over ei lengde på ca. 22 meter, deretter blir den breiare og har større manøvreringsareal både ved start og slutt av passasjen. Rådmannen vurderer at kravet til universell utforming er ivaretatt ved endringa.

Justering/utretting av byggegrensa ivaretar ei eventuell framtidig utviding av verkstedhallen. Passasjen mellom veggliv og kai front ledar til gangveg (G5) som går til felles grøntområde (FL4) sør aust i kartet. Overbygd passasje er tilrettelagt og vidareført som tilkomst for felles bruk i tråd med intensjonen i plan.

Endre teikne/sosikode

Endringa kjem av at oppdateringar av Nasjonal produktspesifikasjon frå då opprinneleg plan var vedtatt. Formålskoden FO (forretning) blir ikkje lenger nytta, og næraste formålskode for tilsvarande same formål blir F/T (Forretning/tenesteyting). Teiknekode F/T har likevel fleire underformål enn opprinneleg FO kode, og det blir i den samanheng vist til heilheitsbilde/vurdering av planen og planområdet samla.

Samanheng i planen både på fastsatt utnyttingsgrad, krav til parkering m.m for de ulike typer underformåla tenesteyting, vil vera begrensa for området på Litlebergen. Dette fordi planområdet m. a. vil bli stoppa på manglande tilgjengeleg areal for mange av de underformåla som ligg innanfor formålet tenesteyting. Eksempel er endringar/bruksendringar som medfører andre krav til m.a. parkering m.m. Dette vil ikkje vera mogleg å løyse i denne planen for Litlebergen slik området alt er utbygd, og vil i desse tilfella bli stoppa ved ein bruksendringssøknad.

Endre BYA frå 50% til 50,2 % BRA

Rådmannen sluttar seg til forslagstillar si vurdering og finn at ei endring i denne samanheng er uproblematisk. I praktisk medfører det ikkje nokon endring av framtidig utnytting av eigedomen.

Konklusjon:

Rådmannen sluttar seg til dei føreslåtte endringane, og merknaden frå RMF er tatt til følge då kravet til universell tilgjenge er oppfylt. Forslaget til mindre endring av gjeldande reguleringsplan vert vurdert til å vere tilfredstillande og anbefalas vedtatt.

Vedtak

«I medhald av plan- og bygningslova § 12-14 vedtas dei følgjande forslag til endring av reguleringsplan:

Endring Litlebergen, Gnr 26, bnr 31, PlanId. 1256 20180001, vist på plankart datert 26.2.2019 og tilhøyrande føresegner datert/revidert 7.1.2019.»

Reguleringsendringa fell inn under kategorien «små endringar» og er behandla administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4, plan- og bygningslova §12-14 og gjeldande delegasjonsreglement.

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i forvaltningslova (fv). Vedtaket kan klagast på til Fylkesmannen i Hordaland, jf. §§ 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. fv § 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. fv §§ 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.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Merethe Tvedt
Rådgiver planforvaltning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Illustrasjonsplan mindre endring Litlebergen15.10.18
Innspel til oppstart_NVE
innspel til oppstart_Statens vegvesen
Kommentert merknader av forslagsstillar
Mindre endring Litlebergen - Kommentarer til uttalelser og merknader (L)(415840)
Planbeskrivelse mindre endring Litlebergen_7.1.19
Planbeskrivelse mindre endring Litlebergen7.1.19
ROSanalyse Mindre endring Litlebergen
uttale fylkesmannen
Reguleringsplankart mindre endring Litlebergen26.2.19

Kopi til:

Anette Tangen Fredriksen			
Bergen og Omland Friluftsråd	Hellebakken 45	5039	BERGEN
Bkk AS	Postboks 7050	5020	BERGEN
Fiskarlaget Vest	Slottsgaten 3	5003	BERGEN
Forsvarsbygg	Postboks 405	0103	OSLO
	Sentrum		
Forum For Natur og Friluftsliv	Tverrgaten 4	5017	BERGEN
Hordaland			
Fylkesmannen i Vestland	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER
Helse v/Tord Moltumyr			
Hordaland Bondelag	Kokstadflaten 36	5257	KOKSTAD
Hordaland fylkeskommune	Postboks 7900	5020	BERGEN
Kystverket	Postboks 1502	6025	ÅLESUND
Lindås kommune	Felles postmottak	5914	ISDALSTØ
	Kvernhusmyrane		
	20		
Litlebergen Båtsenter AS	Lillebergen	5918	FREKHAUG
Mattilsynet	Felles postmottak	2381	BRUMUNDDAL
	Postboks 383		
Meland bondelag v/Helge Henanger	Øvre Sagstad 110	5919	FREKHAUG
Meland Idrettsråd	c/o Bjørn Tore	5918	FREKHAUG
	Hesjedal		
	Markavegen 2M		
Meland kommune	Postboks 79	5906	FREKHAUG
Meland Sogelag	c/o Arnt Svein	5918	FREKHAUG
	Brakstad		
	Grønlandsvegen		
	19		
Naturvernforbundet Hordaland	Jakobsfjorden 4.	5003	BERGEN
	etg. Bryggen 23		
Nordhordland Jakt og Fiskelag	Postboks 156	5903	ISDALSTØ
Nordhordland og Gulen	Lindåsvegen 1260	5956	HUNDVIN
Interkommunale			
Renovasjonsselskap Iks			
Noregs vassdrags- og	Postboks 5091	0301	OSLO
energidirektorat	Majorstua		
Norsk Friluftsliv	Nedre Slottsgate	0157	OSLO
	25		
Randi Helene Hilland			
Statens vegvesen Region vest	Postboks 43	6861	LEIKANGER
Statens vegvesen Region vest	Region vest	6861	LEIKANGER
Vest politidistrikt	Postboks 85	6901	FLORØ