



Tippetue Arkitekter AS
Fantoftveien 44
5072 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/2870 - 14/9582

Saksbehandlar:
Hans Kristian Dolmen
HansKristian.dolmen@meland.kommune.no

Dato:
23.06.2014

Reguleringsplan Løypetona - Delområde B2 - Søknad om dispensasjon frå reguleringsføresegnene

Administrativt vedtak. Saknr: 163/2014

Saksutgreiing:

Saka gjeld

Meland kommune mottok 02.04.2014 søknad om igangsettingstillatelse for tiltak i delområde B2 innan for planområde Løypetona. Dei omsøkte tiltaka er 9 tomannsbustader og 2 lavblokker med totalt 55 bueingar. Samen med søknaden om igangsetting vart det søkt om dispensasjon frå § 2.2.3 i reguleringsføresegnene om storleik på privat uteopphaldsareal knytt til kvar bueining i dei 2 lavblokkene.

Eigedomen

Det aktuelle arealet er eit delområde innan for reguleringsplan Løypetona. Omsøkte delområde B2 er lagt ut til bustadføremål som kan nyttast til lavblokk og tomannsbustadar.

Plan- og lovgrunnlag:

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 1-6 at tiltak ikkje må vere i strid med plan. Området er sett av til bygningar og anlegg i kommuneplanens arealdel og bustad i reguleringsplanen. Det er vidare gjeve føringar for utforming og krav til areal for leik og uteopphald i hløve til talet på bueingar. Omsøkte tiltak er i strid med føresegna i reguleringsplanen og løyve til tiltaket er avhengig av dispensasjon etter pbl. § 19-2.

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

Søknaden må vurderast i høve til parkering, leik og uteopphaldsareal felles for tomannsbustadane og lavblokkene i ein heilskap.

Søknaden om dispensasjon gjeld å redusere det private uteopphaldsarealet direkte knytt til bueingane i dei to lavblokkene. Det vil seie at det er omsøkt mindre terrasser for kvar bueining enn kravet som er stilt i føresegna. Kravet er 25m² og søknaden gjeld ein reduksjon ned til 15,5m² og 19,9m².

Tiltakshavar grunngeiv søknaden med at terrassene vil verte overdimensjonerte. Ei relativt stor utkraging vil påverke lystilhøva inn i bueingane på ein negativ måte og det vil vere uheldig for det estetiske heilskapsbilete. Søkjar meiner at vilkåra for dispensasjon etter plan- og bygningslova er oppfylt. Det vert vist til søknaden i sin heilskap.

Nabovarsling:

Naboar er ikkje gjort og heller ikkje naudsynt da aktuelt areal og området kring er eigd av same utbyggingsselskap. Plassering og omfang er elles i tråd med plan.

Høyringsfråsegner:

Dispensasjonssøknaden har av same grunn ikkje vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga.

Vurdering:

Dispensasjon etter plan- og bygningslova kap. 1 og § 19-2

I pbl § 1-1 heiter det mellom anna: «Loven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner».

Dispensasjon etter pbl § 19-2 krev at verken *”hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering”*.

Det vil normalt ikkje vere høve til å gje dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke jfr. Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s.242.

Det følgjer vidare av pbl § 19-2, 4. ledd at kommunen ikkje bør gje dispensasjon frå «*planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8*» dersom sektorstyresmaktene har rådd i frå å gje dispensasjon.

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

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel og reguleringsplan Løypekona
- Kvalitet i bumiljø
- Omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge

Kommuneplanen sin arealdel, byggjeforbodet i strandsona, kvalitetar i landskapet og omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge

Meland kommune er oppteken av at det vert lagt til rette for utareal som har ei plassering og ein kvalitet som bebuarane vil bruke og trivast med. Ein ser det som avgjerande viktig at det i tette bumiljø er store nok rom å bevege seg eller berre vere i som er tilpassa fleire aldersgrupper. Det er forventa at langt dei fleste utbyggingsområda nær eller rundt Frekhaug vil verte bebudd av barnefamiliar som har behov for trygge og skjerma areal.

For delområde B2 er det lagt opp til nokre fellesløysingar som gjev rammer for utnytting. Mellom anna skal parkering for tomannsbustadane dels løysast ved tilgang til parkeringskjellar i blokkene. Vidare er det større felles leike- og uteoppholdsareal for blokk og bustadar som strekk seg gjennom heile delområde B2.

Det private oppholdsarealet i blokkene kan reduserast, men må da verte ersatta av eit auka og tilrettelagt areal på bakkeplan. Dei ekstra areal må ha ein høveleg storleik, verte utforma og opparbeid med ein fullnøyande kvalitet.

Tiltakshavar har etter oppmoding frå administrasjonen difor levert særskilt og samla søknad for opparbeiding, gjennomføring og ferdigstilling av alle arela utanomhus i delområde B2. Søknaden fevner mellom anna om parkering, internvegar, leik og uteoppholdsareal. Søknaden er godkjent 12.06.2014 i delegert sak 153/2014.

Det kan sjåast på som uheldig at privat uteoppholdsareal vert redusert, men samstundes vil fleire fellesområde med høg kvalitet kunne erstatte private areal. Det vil framleis vere private terrasser for leilighetene. Ei større utkraging kan ha uheldig verknad både på desse private areala og bygningsutforminga i seg sjølv.

Naturmangfaldlova §§ 8 og 12

Det er ikkje særskilte registrerte naturverdiar på staden.

I høve til den intensjonen og føremåla som lova om naturmangfald er meint å ta i vare ser ikkje administrasjonen at desse vert skada eller sett til side ved gjennomføring av omsøkte tiltak. I høve til prinsippa i §§ 8 til 12 om utøving av offentleg mynde har administrasjonen i denne saka inga nærare vurdering.

Samla konklusjon:

Med erstatningsareal tilgjengeleg og ein plan for gjennomføring ser me ikkje at omsynet til reguleringsføresegnene det vert søkt dispensasjon frå vert vesentleg sett til side.

I høve til bygningsutforming, etablering av fleire opparbeida fellesanlegg og ei avklart, omsøkt og godkjent gjennomføring synast fordelane monleg større enn ulempene. Vidare meiner me gjennomføring ikkje har negative konsekvensar, men kan heller vere med å styrke bumiljøet i området.

Vidare saksgang

Verken frådelling eller bygging kan gjennomførast før det er søkt om og gjeve løyve til etter pbl. kap. 20.

Vedtak

«Meland kommune gjev i medhald av Plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå § 2.2.3 i reguleringsføresegnene om storleik på privat utanomhusareal knytt til omsøkte bustadblokk i delområde B2, planområde Løypetona. 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.»

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

Med helsing

Hans Kristian Dolmen
arealplanleggjar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.