

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr - 23/4, FA - L42	17/664

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
09/2018	Utval for drift og utvikling	PS	23.01.2018

GBNR 23/4 - Søknad om dispensasjon frå arealformålet friområde og løyve til opparbeiding av parkeringsplass - Frekhaug

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon GBNR 23/4

Kart

Kart

Nabovarsel og merknad

Uttale

Godkjenning - GBNR 23/4 - Løyve til opparbeiding av offentlig parkeringsplass

GBNR 23/4 - Klage på vedtak - godkjenning til opparbeiding parkeringsplass

Opprettheld klage

Stadfesting av klagesak - Byggesak - Meland - GBNR 23/4 - Frekhaug - Etablering av offentlig parkeringsplass

Oppheving av eget vedtak - GBNR 23 /4 - Etablering av offentlig parkeringsplass

Oppheving av klagesak -GBNR 23/ 4 - Etablering av offentlig parkeringsplass

GBNR 23/4 - Søknad om dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø i kommuneplanen sin arealdel -

Søknad om løyve til opparbeiding av parkeringsplass - Frekhaug

Saksopplysningar:

Tiltak:

Norconsult AS har på vegne av tiltakshavar, Meland kommune, søkt om løyve til etablering av offentlig parkeringsplass, gangveg til friområde og gangveg til badevika, samt etablering av fundament for framtidig skogsveg på gbnr. 23/4, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 bokstav l).

Eigedomen er omfatta av reguleringsplan for Frekhaug aust, planid: 125619930624. Arealet der ein ønskjer å plassere parkeringsplassen er i reguleringsplanen sett av til offentlig trafikkområde (parkering), friområde (park, turveg, leikeområde) og blanda formål (friområde/trafikk). I plankartet til kommuneplanen sin arealdel er det lagt inn ei byggjegrænse på 70 – 100 meter mot sjø på eigedomen, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 1-8 tredje ledd, og kommuneplanen sin arealdel er bindande for nye tiltak, jf. pbl § 11-6 første ledd. Ettersom plassering av parkeringsplassen delvis ligg innanfor byggjegrænsa mot sjøen, er det søkt om dispensasjon frå kommuneplanen si byggjegrænse mot sjø, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Det vart samstundes søkt om dispensasjon frå regulert arealformål friområde, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 12-4 første ledd.

Det vert vist til søknadar med vedlegg, journalført motteke 16.3.2017.



Historikk:

Utval for drift og utvikling (UDU) gav i møte den 25.4.2017, saksnr. 43/2017, dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona til det omsøkte tiltaket, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd. Det vart ikkje gitt dispensasjon frå arealformålet friområde ettersom rådmannen hadde vurdert at det ikkje var nødvendig. Det vert vist til vurderinga i saksframlegget til møte den 25.4.2017 under punktet lov- og plangrunnlag.

På bakgrunn av UDU sitt dispensasjonsvedtak gav rådmannen i vedtak datert 31.5.2017, saksnr. 149/2017, løyve til etablering av den omsøkte parkeringsplassen med tilhøyrande ny avkøyrse til kommunal veg, gangveg til friluftsområde og gangveg til badevika. Vedtaket vart klaga på av Jarle Hvidsten og Ane Aslaksen i e-post den 18.6.2017.

Klaga vart handsama av UDU i møte den 12.9.2017, saksnr. 77/2017, men vart ikkje teken til følge. Saka vart etter dette sendt til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Fylkesmannen i Hordaland stadfesta Utval for drift og utvikling sitt vedtak av 25.4.2017, saksnr. 43/2017, i vedtak datert 17.11.2017.

Jarle Hvidsten kontakta Fylkesmannen i Hordaland ved e-post den 22.11.2017. I brev til Meland kommune den 23.11.2017 bad Fylkesmannen om kommunen sine kommentarar til merknadane, og gjorde samstundes merksam på at dei på bakgrunn av merknadane ville foreta ei ny vurdering av saka. Rådmannen svarte på merknadane i brev av 14.12.2017.

Etter ei ny vurdering av saka vart det klart for Fylkesmannen i Hordaland at dei har handsama klage på feil vedtak. Det var klage på vedtak av 31.5.2017, saksnr. 149/2017, der rådmannen gav løyve til etablering av parkeringsplassen, som var klaga på, medan Fylkesmannen hadde teke stilling til UDU sitt dispensasjonsvedtak av 25.4.2017. På bakgrunn av dette oppheva Fylkesmannen sitt vedtak av 17.11.2017, saksnr. 2017/11449, med heimel i forvaltningslova (fvl) § 35 første ledd bokstav c), og tok klage på vedtak av 31.5.2017, saksnr. 149/2017, opp til handsaming.

Fylkesmannen si vurdering er at løyve til etablering av parkeringsplass som omsøkt på gbnr. 23/4 er avhengig av dispensasjon frå regulert arealformål friområde. Ettersom det ikkje er gitt slik dispensasjon fann Fylkesmannen grunnlag for å oppheve Meland kommune sitt vedtak om løyve til etablering av parkeringsplass datert 31.5.2017, saksnr. 149/2017.

På bakgrunn av Fylkesmannen si oppheving av vedtak datert 31.5.2017, saksnr. 149/2017, må

Meland kommune vurderer søknaden på nytt.

Vurdering:

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla. Det kom inn merknadar frå Jarle Hvidsten og Ane Aslaksen den 12.3.2017. Dei meiner at parkeringsplassen vil innebere at trafikken i Mjåtveitvegen vert auka betrakteleg, og viser til at vegen er uoversiktlig med farlege avkøyrslar og manglar fortau. På bakgrunn av dette ønskjer dei at trafikktryggleiken vert nærare gjennomgått ved vurdering av om det kan gis løyve til det omsøkte tiltaket, og viser til at det for eksempel kan etablerast fleire fartshumpar og fortau i Mjåtveitvegen eller eventuelt at vegen kan stengjast for gjennomkøyring. Dei meiner også at ny utkøyring bør flyttast lengre mot nord-aust for å betra sikta og at eksisterande opning i stengarden bør nyttast ved etablering av sti til badevika.

Tiltakshavar, Meland kommune, svarte på merknadane i e-post den 13.3.2017. Kommunen vil vurdere fleire sikringstiltak i området, mellom anna fortau og fartsdempande tiltak. Det er etablert fartshumper nyleg, men kommunen vil ta ei ny vurdering på om desse er tilstrekkelege. Utkøyrsla er flytta for å betre sikta, men kan ikkje flyttast lengre mot nord-aust grunna stigning mot vegen. Vidare vil bruk av eksisterande opning i steingarden gjere at stien vert veldig bratt og i strid med ønskje frå Bergen og Omland Friluftsråd. Stein frå ny opning vert flytta til nederste del av steingarden som i dag er rasert.

Høyring:

Søknad om dispensasjon har vore sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland v/kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/regionalavdelinga for uttale. Det er ikkje motteke merknadar til søknaden frå høyringsinstansane.

Eit eventuelt vedtak om dispensasjon må likevel sendast til sektormynde for klagevurdering. Eit vedtak om dispensasjon vil difor ikkje vere endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

Lov- og plangrunnlag:

Den omsøkte eigeiendomen er omfatta av Reguleringsplan for Frekhaug aust, planid: 125619930624. Arealet der ein ønskjer å plassere parkeringsplassen, gangveg til friluftsområde og gangveg til badevik, samt etablering av fundament for framtidig skogsveg, er i reguleringsplanen sett av til offentleg trafikkområde (parkering), friområde (park, turveg, leikeområde) og blanda formål (friområde/trafikk).

På arealet som er sett av til offentleg trafikkområde kan det opparbeidast parkeringsplass, jf. planføresegn § 9 bokstav a). Det same gjeld arealet som er sett av til friområde/trafikk, jf. planføresegn § 16. I tillegg legg føreseigna til rette for at *«naudsynt utviding av areal til parkering i samband med friområde kan tillast.»* Planføresegn § 10 gjev forbod mot tiltak på arealet som er sett av til friområde, *«med mindre det er naudsynt for bruken av friområda.»*

Fylkesmannen i Hordaland finn at etablering av parkeringsplass på arealet som er satt av til friområde ikkje er *«naudsynt»* for bruken av friområda, og at det difor er nødvendig med dispensasjon frå arealformålet for det omsøkte tiltaket. Rådmannen er ikkje einig med Fylkesmannen si vurdering i dette tilfellet, og finn at Fylkesmannen si grunngjeving er for lite konkret og at det ikkje er teke

omsyn til at kommunen er nærast til å tolke sine egne planar.

Regulert parkeringsplass sør-vest for badevika vart etablert for mange år sidan. Kapasiteten på denne parkeringsplassen er altfor dårleg, og inneber at det vert parkert langs den kommunale vegen når ålmenta skal nytte badevika med tilhøyrande anlegg. Også bebuarar langs Mjåtveitvegen parkerer langsmed den kommunale vegen til dagleg. Dette er ikkje ei trafikksikker løysing. Etablering av parkeringsplassar på arealet som er regulert til parkering og friområde/trafikk mot nord-aust er heller ikkje tilstrekkeleg for bruken av friområdet. Vi viser i den samanheng til at det er etablert både sandvolleyballbane og frisbeegolf-bane i direkte tilknytning til badevika. I tillegg er det i samband med søknad om etablering av parkeringsplass no søkt om løyve til opparbeiding av sti ned mot badevika og ut mot resterande friområde på Varnappen for å leggje til rette for auka bruk av friområde. På bakgrunn av dette er det rådmannen si vurdering at omsøkt parkeringsplass er «*naudsynt*» for bruken av friområda i dette tilfellet.

Rådmannen kan ikkje sjå at det at det er teke stilling til kor parkeringsplassen skulle liggje i reguleringsplanen, utelet at det kan etablerast parkeringsplass på friområde så fram den er nødvendig. Vi viser i den samanheng til planføresegn § 16 som legg til grunn at nødvendig utviding av parkeringsareal i friområde kan tillatast, at bruken av eit friområde kan endre seg med tida, samt at reguleringsplanen er gamal. I tillegg vil rådmannen vise til Miljøverndepartementet sin rettleiar T-1491, som legg til grunn at det kan etablerast parkeringsplass på område som er sett av til grønstruktur, med friområde som underformål, i kommuneplanens sin arealdel, viss parkeringsplassen vil fremje bruken av friområdet. Dette må vere avgjerande for kva som er naudsynt for bruken av friområdet, som vist til i planføresegn §§ 10 og 16.

Etter det Fylkesmannen skriv må eit kvart tiltak vere ein absolutt føresetnad for bruken av friområdet for at det skal vere «*naudsynt*». Dette er etter rådmannen sitt syn ei unødig rigid tolking som korkje har grunnlag i ordlyd, reguleringsplanen lest i samanheng og rettleiaren til kommuneplanen som vist til ovanfor.

På bakgrunn av det ovannemnde er rådmannen si vurdering at det omsøkte tiltaket framleis er i samsvar med regulert arealformål. Kommunen som bygningsstyresmakt rettar seg likevel etter Fylkesmannen si vurdering og avgjerd i klagesaken, og vurderer saka som ein søknad om dispensasjon frå arealformålet friområde for etablering av parkeringsplass, gangveg til friluftsområde og til badevika, samt etablering av fundament for framtidig skogsveg.

I plankartet til kommuneplanen sin arealdel er det lagt inn ei byggjegrænse på 70 – 100 meter mot sjø på eigeomen, jf. pbl § 11-6 første ledd, jf. § 1-8 tredje ledd. Ettersom plassering av parkeringsplassen delvis ligg innanfor byggjegrænsa mot sjøen, er tiltaket avhengig av dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Utval for drift og utvikling gav dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona i vedtak datert 25.4.2017, saksnr. 43/2017.

Dispensasjon – vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak arealformålet i reguleringsplanen for Frekhaug aust må etter dette ikkje bli «*vesentlig*» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «*klart større*» enn ulempene. I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «*[I]oven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.*»

Gjennom plan- og bygningslova av 2008 vart heimelen til å gje dispensasjonar frå offentlege planar betydeleg innskrenka, og forarbeida legg til grunn at det normalt ikkje vil vere høve til å gi

dispensasjon når omsyna bak føresegna det blir søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242.

Formålet med å regulere det aktuelle området til friområde er for å sikre areal langs sjøen til bruk for ålmenta. Det er søkt om plassering av parkeringsplass, gangvegar og fundament for framtidig skogsveg på den delen av friområdet som er minst attraktiv for ålmenta å nytte. På bakgrunn av dette finn rådmannen at arealformålet ikkje vil bli vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Når det gjeld vilkår 2 om at fordelane må vere «klart» større enn ulempene er det i hovudsak samfunnsmessige omsyn og dei allmenne interessene av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter som skal tilleggjast vekt. Personlege tilhøve og fordelar som er avgrensa til eigar, brukar eller ein annan mindre personkrets vil difor berre unntaksvis kunne vektleggjast i denne vurderinga.

Pbl § 1-1 andre ledd legg opp til at utbygging skal skje gjennom aktiv planlegging som skal «bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser». Det skal i den samanheng «legges vekt på langsiktige løysningar, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives», jf. tredje ledd.

Etablering av dei omsøkte tiltaka vil leggje til rette for ei auka bruk av friområdet ettersom området vert lettare tilgjengeleg for fleire. Kapasiteten på eksisterande parkeringsplass sør-vest for badevika er dårleg, og inneber at det vert parkert langs den kommunale vegen når ålmenta skal nytte badevika med tilhøyrande anlegg. Også bebuarar langs Mjåtveitvegen parkerer langsmed den kommunale vegen til dagleg. Dette er ikkje ei trafikksikker løysing. Den omsøkte parkeringsplassen vil difor bidra positivt for eksisterande trafikksituasjon.

Rådmannen sine ovannemnde vurderingar er støtta av Bergen og Omland friluftsråd. Dei har i e-post til ansvarleg søkjar den 24.2.2017 stilt seg positive til etablering av parkeringsplass med god kapasitet, ettersom det i mange år har vore eit stort problem at kapasiteten har vore alt for liten. Vidare er dei svært positive til etablering av gangveg, som ivaretar universell utforming så langt det lar seg gjere, til badevika for å unngå trafikkarlege situasjonar med auka gangtrafikk langs hovudvegen. Friluftsrådet avsluttar e-posten med følgjande: «Det vil etter min mening være ett stort pluss for friluftinteressene at planene blir realisert så snart som mulig, for bruken av friområdet har økt veldig mye de siste årene.»

Når det gjeld merknadar frå Jarle Hvidsten og Ane Aslaksen er rådmannen einig i at etablering av parkeringsplassen kan medføre ei trafikkauke i Mjåtveitvegen. Det største trafikkauka oppstod nok i samband med etablering av skyssbåt frå Frekhaugkaien, og var dermed eksisterande før etablering av parkeringsplassen. Dei som køyrer via Havnevegen for å nytte parkeringsplassen vil likevel utgjere ei trafikkauke for delar av Mjåtveitvegen. Når det gjeld bruk av friområdet vil etablering av tiltaka truleg medføre ei auka bruk av dette området. Denne bruken vil nok i all hovudsak vere knytt til sommarhalvåret.

Norconsult AS har føreteke ei vurdering av trafikktryggleiken rundt etablering av parkeringsplassen. I rapporten deira, datert 8.12.2017, viser dei til at det er opparbeida to fartshumper på strekninga forbi parkeringsplassen og at dette blir vurdert som eit godt tiltak for å redusere hastigheita forbi parkeringsplassen, og for å ivareta trafikktryggleiken ved ei eventuell trafikkauka som følgje av etablering av parkeringsplassen.

Vidare er Meland kommune i ferd med å planlegge etablering av fortau langs den delen av Mjåtveitvegen som ikkje allereie har fortau, og køyring til parkeringsplassen via Havnevegen er på

den delen av Mjåtveitvegen som allereie har fortau.

På bakgrunn av det ovannemnde vurderer rådmannen det slik at ei ulempe, i form av svekka trafikktryggleik som følgje av ei mogleg trafikkauke, vert redusert ved etablering av fartshumper og fortau langs Mjåtveitvegen. Samtidig legg tiltaka til rette for ei auka bruk av friområdet for ålmenta og hindrar trafikkfarlege parkeringar langs Mjåtveitvegen. Også uttale frå Bergen og Omland friluftsråd som meiner det vil vere til stor fordel for friluftinteressene at tiltaka vert realisert taler for at det bør gis dispensasjon i dette tilfellet.

Rådmannen si vurdering etter dette er at fordelane ved å gi dispensasjon er «klart» større enn dei ulempene som tiltaka medfører. Vilkåra for å kunne gi dispensasjon er etter dette oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 12-4 første ledd.

Vidare saksgang:

Dersom kommunen gir dispensasjon skal Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland Fylkeskommune og merknadsstiller Jarle Hvidsten og Ane Aslaksen ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin.

Søkjjar har høve til å klage på vedtaket dersom søknad om dispensasjon blir avslått. Ein eventuell klage skal stilast til Meland kommune, som vidare sender den til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd etter vedtak i Utval for drift og utvikling.

Innsendt søknad vil bli handsama på vanleg måte av rådmannen når det ligg føre vedtak om dispensasjon. Merknadar frå Jarle Hvidsten og Ane Aslaksen som vedkjem plassering av stien til badevika og plassering av avkøyrsla vil bli vurdert i den omgang.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd dispensasjon frå arealformålet friområde i Reguleringsplan for Frekhaug aust for opparbeiding av parkeringsplass, gangveg til friområde og gangveg til badevika, samt etablering av fundament for framtidig skogsveg på gbnr. 23/4 i Meland kommune. Dispensasjon blir gitt i samsvar med søknad om dispensasjon og søknad om løyve til tiltak, journalført motteke 16.3.2017.»

Utval for drift og utvikling - 09/2018

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd dispensasjon frå arealformålet friområde i Reguleringsplan for Frekhaug aust for opparbeiding av parkeringsplass, gangveg til friområde og gangveg til badevika, samt etablering av fundament for framtidig skogsveg på gbnr. 23/4 i Meland kommune. Dispensasjon blir gitt i samsvar med søknad om dispensasjon og søknad om løyve til tiltak, journalført motteke 16.3.2017.»

