



Link Arkitektur AS
Postboks 383 Sentrum
0102 OSLO

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/1869 - 19/19952

Saksbehandlar:
Marianne Aadland Sandvik
marianne.aadland.sandvik@meland.kommune.
no

Dato:
30.09.2019

Godkjenning - GBNR 10/12 - Dispensasjon og rammeløyve til opparbeiding av parkeringsplass og teknisk bygg med toalett - Holme

Administrativt vedtak. Saknr: 224/2019

Tiltakshavar: Meland kommune
Ansvarleg søkjar: LINK Arkitektur AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

SAKSUTGREIING:

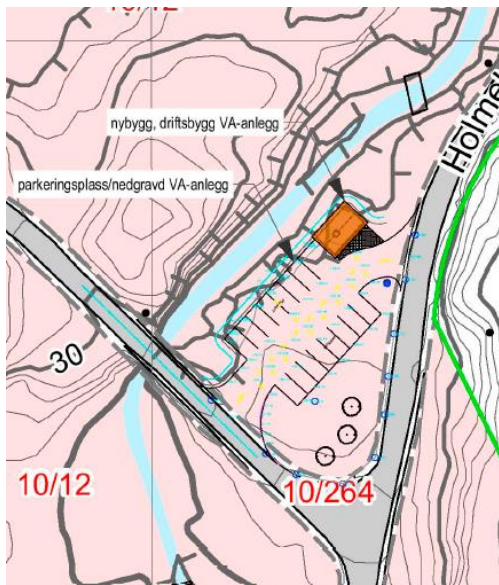
Tiltak:

Saka gjeld søknad om opparbeiding av parkeringsplass og teknisk bygg med toalett på gbnr. 10/12. Plassering av VA-anlegg med slamavskiljar vart gitt i vedtak datert 30.10.2018, saksnr. 287/2018.

Det tekniske bygget er oppgjeve med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 24,2 m² og bygd areal (BYA) ca. 33,8 m². Parkeringsarealet er oppgjeve med eit areal på 331,1 m² BRA/BYA. Reguleringsplanen set ikkje utnyttingsgrad.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, opparbeiding av avkjørsle, interne vegar og parkering.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå regulert arealformål.



Det vert elles vist til søknad motteke 28.6.2019. Feil ved postføringa har medført at søknaden ikkje vart overlevert til byggesak før 20.9.2019, same dag som fristen for handsaming gjekk ut. Kommunen vil difor ikkje krevje gebyr for handsaming av denne søknaden, jf. pbl § 21-7.

Uttale frå anna styresmakt:

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

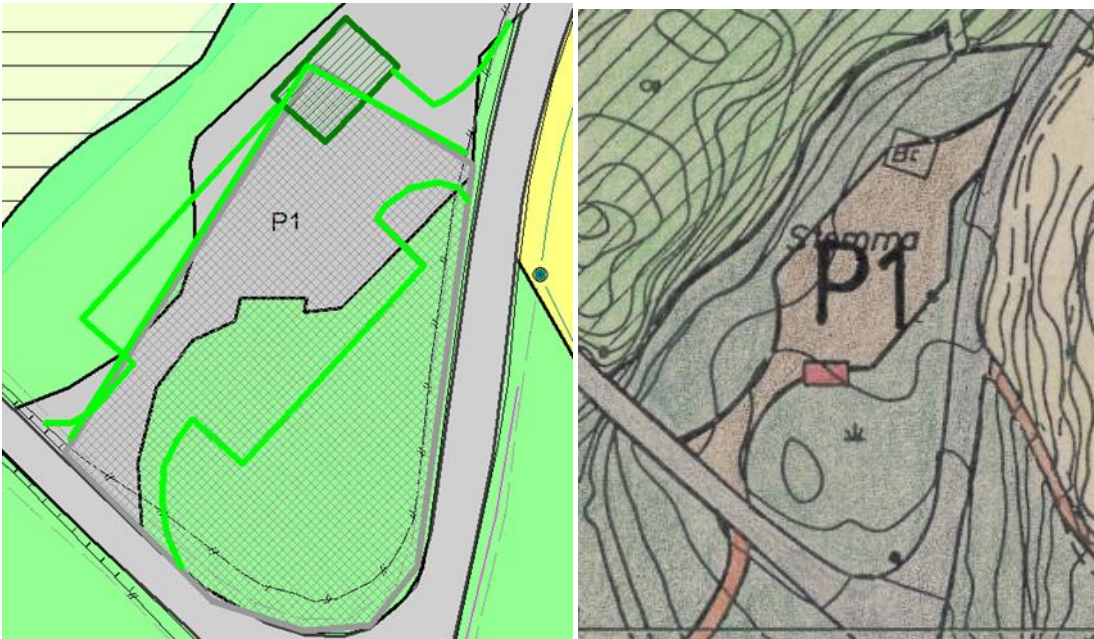
Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Vestland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel:

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for delar af Holme – Holmeknappen, planid: 125619940907, er definert som parkering (P1), byggeområde for offentleg toalett og friområde (F1).



Det tekniske bygget er omsøkt plassert på areal satt av til parkering i reguleringsplanen. Parkeringen er omsøkt plassert på areal satt av til parkering, byggeområde for offentlig toalett og til friområde. I tillegg avviker omsøkt plassering av avkøyringane noko frå regulert plassering. Dei omsøkte tiltaka krev dermed dispensasjon frå arealformålet parkering og frå arealformålet friområde, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 12-4 andre ledd.

Det tekniske bygget er også omsøkt med eit delt formål, der ein ønskjer offentlig toalett i eine enden og driftsbygning knytt til drift av VA-anlegget som er plassert under parkeringsplassen i den andre enden. Reguleringsplanen opnar ikkje for oppføring av driftsbygning, og krev difor dispensasjon frå regulert arealformål, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 12-4 andre ledd.

Dispensasjon:

Tiltaket krev dispensasjon frå regulert arealformål.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Overordnet plan:

Gjeldende plan er: «Reguleringsplan for delar av Holme – Holmeknappen». For det aktuelle området viser planen parkering P1. På planen er det inntegnet et lite bygg, og iflg. tegnforklaring kan det forstås som formål «offentlig område – toalett».

Dispensasjon:

Omsøkte parkeringsareal avviker noe fra det som er vist på reguleringsplanen. I tillegg er toalettbygget endret til driftsbygg/toalett, altså en formålsendring.

Under P1 er det anlagt et kommunalteknisk anlegg, som også er en formålsendring.

Det omsøkte bygget er større enn det som er vist på planen, og plassert annerledes.

Grunnet avvik mellom omsøkt tiltak og reguleringskart søkes det med dette dispensasjon fra plankartet. Dispensasjon gjelder både formål og plankart. Det søkes derfor om:

- Parkeringsplass iht. tegninger.
- Driftsbygg, plassering og utforming, iht. tegninger.
- Formål «kommunalteknisk verksemd»

Til grunn for søknaden ligger vurderinger som er gjort tidligere av vann- og avløpsavdelingen i forbindelse med det kommunaltekniske anlegget.

Reguleringsplanen viser at «kommunalteknisk verksemd» dvs. slamavskiller ligger lenger sør i området. Man har gjort vurderinger av praktisk, økonomisk og vernemessig art, og kommet frem til at omsøkte plassering ved P1 er fordelaktig.

Istedenfor å benytte 2 arealer til formål «kommunalteknisk verksemd» og parkering «P1» brukes nå kun 1 areal for å dekke begge formålene. Med dette frigjøres tidligere bundet areal.

Omsøkte tiltak (parkeringsplass + driftsbygning) er plassert og utformet med hensyn til topografi, landskapspreg og bygningshistorie. Det kommunaltekniske anlegget er plassert under bakken, og er følgelig ikke synlig for publikum.

Det er derfor flere fordeler ved denne endringen, og ikke kjente ulemper.

VURDERING:Dispensasjon:

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett.

For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Regulert parkering og friområde skal nyttast i samband med museumsverksemda med Holmestova, og skal nyttast av besøkande i området. Difor har ein også lagt til rette for oppføring av offentleg toalett i reguleringsplanen.

Reguleringsplanen opnar ikkje for oppføring av driftsbygning. Ut over dette er dei omsøkte tiltaka i samsvar med reguleringsplanen, sjølv om plasseringa avviker noko frå regulert arealformål. Dette gjeld også storleiken på tiltaka. I tillegg vil det tekniske bygget også innehalde offentleg toalett. På bakgrunn av dette kan ikkje administrasjonen sjå at regulerte arealformål vil bli vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet.

Fordelane med å gi dispensasjon er at ein får nytta arealet over VA-anlegget i bakken hensiktsmessig, og i samsvar med gjeldande reguleringsplan. Administrasjonen kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon. Vi føreset at arealet rundt parkeringsplassen, vert lagt som friområde i samsvar med planen.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå arealformåla parkering, byggeområde for offentleg toalett og friområde, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 12-4 andre ledd.

Plassering:

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 9.5.2019.

Reguleringsplanen har ikkje byggjegransar i plankartet. Plan- og bygningslova og veglova sine avstandskrav må difor leggjast til grunn.

Plassering av det tekniske bygget kjem ikkje i konflikt med pbl § 29-4 andre ledd, men er omsøkt plassert nærare den kommunale vegen enn 15 meter, jf. veglova § 29 andre ledd. Fordi bygget ikkje får konsekvensar for sikta langs den kommunale vegen, finn administrasjonen at vi kan gi løyve til omsøkt plassering etter veglova § 30.

Når det gjeld parkeringsplassen er denne omsøkt plassert med same avstand til den kommunale vegen som regulert. Administrasjonen kan ikkje sjå at avstandskrava i pbl § 29-4 andre ledd gjer seg gjeldande for denne, jf. pbl § 30-4. I høve plassering av parkeringsplassen får ikkje denne konsekvensar for sikta langs den kommunale vegen. Plasseringa kan dermed godkjennast, jf. veglova § 30, jf. § 29.

Plassering av omsøkt avkøyringar avviker ikkje vesentleg frå regulert plassering, og får ikkje konsekvensar for sikta langs den kommunale vegen. Det kan dermed gis løyve til opparbeiding av avkøyringane som vist på vedlagte situasjonskart, jf. veglova § 40 andre ledd, jf. første ledd.

Det tekniske bygget er vist plassert på kote +26,72 moh, om lag 1 meter lågare enn eksisterande veg, og vil ha ei høgd på totalt 4,45. Høgd og høgdeplassering kan godkjennast i samsvar med pbl § 29-4 første ledd.

Vatn og avløp (VA):

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Tiltaket skal knytast til offentleg VA.

Visuelle kvalitetar:

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2. Administrasjonen finn at kravet er oppfylt i dette tilfellet.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve:

Ansvarleg søker har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Tekniske krav til byggverk:

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5.

Ansvarsrettar:

Ansvarleg søker, Arkoconsult AS (org.nr. 91826966), har i søknad bekrefta at heile tiltaket vil bli belagt med ansvar, slik at alle krav etter plan- og bygningslova blir fylgt. Kommunen legg dette til grunn, jf. pbl § 23-4.

Vurdering etter naturmangfaldslova:

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Vestland. Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 bokstav a), og § 21-2 femte ledd, rammeløyve til oppføring av teknisk bygg, parkeringsplass og avkøyring, på gbnr. 10/12, i samsvar med søknad med vedlegg, journalført motteke 28.6.2019.

Vidare gir Meland kommune dispensasjon som omsøkt, frå arealformålet parkering, friområde og offentleg toalett, for dei omsøkte tiltaka, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 12-4 andre ledd.

Plassering av tiltaka skal vere som vist på vedlagte situasjonskart, journalført 28.6.2019, med eit toleransekrav i horisontalt plan på +/- 50 cm. Minstegrensa på 4 meter til nabogrenser og 15 meter til kommunal veg er absolutt, dersom ikkje anna går fram av saksutgreiing og vurdering over.

Det tekniske bygget skal plasserast på kote +26,72 moh, med eit toleransekrav i vertikal plan på +/-20 cm, jf. vedlagte snitteikning journalført 28.6.2019.

Tiltaka skal utførast i samsvar med vilkår gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova.

Ansvarleg søker skal samordne dei ansvarleg prosjekterande, utførande og kontrollerane, og sjå til at alle oppgåver er belagt med ansvar, jf. pbl § 23-4 andre ledd.

Dei opplysningane om byggetiltak og tiltakshavar som kjem fram i søknaden vert registrert i matrikkelen, jf. matrikkellova. Matrikkelen er det offisielle registeret for fast eigedom, bygningar, bustadar og adresse.»

Mynde:

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

Klage:

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, 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.

Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

Før det kan reisas søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ansvar:

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene føre løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Bortfall av løyve:

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Avfall:

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta. Ferdigstilling

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med løyve og føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. Om det er justeringar i tiltaket i høve til løyvet som ikkje krev søknad om endring, skal ansvarleg søkjar seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. Ved søknad om ferdigattest skal søkjar stadfeste at høveleg dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehald er overlevert byggverket sin eigar. I tiltak der det er krav om avfallsplan eller miljøsaneringsutgreiing skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall leggjast ved søknad om ferdigattest.

Når det står att mindre vesentlege arbeid kan kommunen gje mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. I søknad om mellombels bruksløyve skal søkjar identifisere attståande arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredsstillande tryggleik, og sette tidspunkt for ferdigstilling.

Oppdatert gjennomføringsplan skal alltid leggjast ved søknad om ferdigattest/mellombels bruksløyve. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande ligge føre:

- *Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.*
- *Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle.*
- *Avkjørsle til offentlig veg skal vere godkjent av vegstyresmakta.*
- *Rekkefølgekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.*
- *Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.*

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Marianne Aadland Sandvik
Juridisk rådgjevar byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

D1_10-001 Situasjonsskart 1_1000
E1_10-002 Parkeringsplass med kotehøyder
E2_10-101 plan og snitt
E3_10-405 Alle fasader

Kopi til:

Harry Finseth
Øyvind H. Oddekalv

Mottakere:

Link Arkitektur AS

Postboks 383
Sentrum

0102

OSLO