



Mjåtveit Næringspark AS
Grønamyrsv. 2
5353 STRAUME

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/82 - 15/9496

Saksbehandlar:
Anne-Lise Næs Olsen
anne.lise.olsen@meland.kommune.no

Dato:
13.05.2015

Omgjering av vedtak - Deling av parsell til næringsformål - eigedom 22/218 - Mjåtveit næringspark

Administrativt vedtak. Saknr: 159/2015

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Meland kommune gjorde 12.2.2015 administrativt vedtak i sak 43/2015, om oppretting av ny grunneigedom på 1,5 da til næringsformål. Ny grunneigedom vart delt frå eigedom 22/218. I vedtaket vart det sett vilkår som fylgjer: *Det lyt sendast inn for godkjenning ny situasjonsplan i målestokk M = 1:500, og som syner tilkomst via veg f_KV03.*

Det er deretter motteke klage på vedtaket.

Klagen vart 28.04.2015 fremja i Utval for drift og utvikling der saka vart utsett.

Administrasjonen har så hatt møte med søkjar for å drøfte saka, og kommunen mottok 13.5.2015 ny situasjonsplan i saka.

Saka med revidert situasjonsplan vert no vurdert på nytt.

Klage frå Prosjektstyring Vest, v/Arne Kristiansen

Det er 25.3.2015 motteke klage frå Prosjektstyring Vest, v/Arne Kristiansen på vedtaket.

Under er klagen referert som den vart lagt fram.

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

Meland Kommune har i brev av 12.02.15 avslått plassering av inn og utkjørsel i innsendt delingssøknad fra Mjåtveit Næringspark AS. Denne avgjørelsen vil vi med dette anke.

Vår oppfatning er at Mjåtveit Næringspark og Meland kommune har et felles ønske og visjon om å skape arbeidsplasser og en mangfoldig næringspark med god aktivitet og et trivelig miljø. Vi ønsker å stimulere til synergier mellom virksomhetene, nyskaping og videre vekst. Vi ønsker videre å kunne tilby fleksible næringstomter til både mindre lokale bedrifter og større regionale aktører som ønsker å etablere seg i kommunen/regionen. For å nå dette målet er vi avhengig av forutsigbarhet og at den dialogen/strategien vi var enige om ved godkjenning av bla. detaljreguleringsplanen fortsatt er førende for fradeling og etablering av tomter.

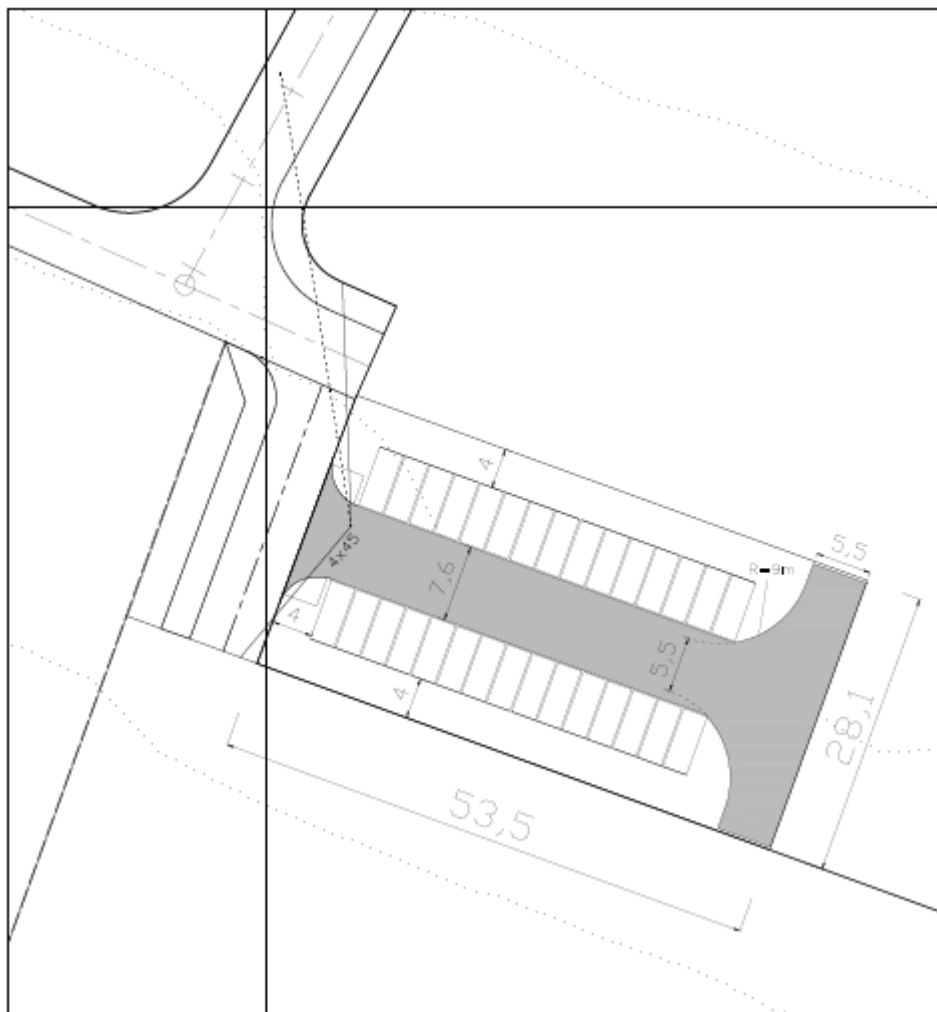
Dersom det må etableres unødvendige ekstra internveier i næringsparken, vil det redusere tilgjengelig areal som kan benyttes til næringsaktivitet, det medfører ekstrakostnader til bedriftene som etablerer seg og det vanskeliggjør administrasjonen av veinettet om en skal vedlikeholde «kunstige omveier» som er etablert, mens naturlige innkjørsler burde lagt tett på den allerede etablerte og godkjente internveien. God logistikk er en svært viktig faktor i forhold til god drift i alle bedrifter. Vi er selvsagt også opptatt av god sikt og sikkerhet, fartsgrensen i næringsparken skal være 30 km/t. Med vist siktzone og fartsgrense mener vi at sikkerheten i aller høyeste grad er ivaretatt.

Veien som går inn til NGIR ble endret i 2012 og ble en del av f_KV03, dette medfører at tomten som nå Boxpark ønsker å etablere inn og utkjørsel er til er f_KV03, dvs. de får tilkomst direkte til denne veien som administrasjonen ønsker.

Dersom vi må lage til en ny vei for å etablere inn og utkjørsel for Boxpark AS vil kostnadsbildet endre seg dramatisk. Dette er avgjørende for valg av etableringssted, særlig for mindre lokale bedrifter i en tidlig fase. Dersom en påfører dem en ekstrakostnad i form av en unødvendig tilleggsvei, som fort påløper seg på 70 000 – 100 000 kr, kan det medføre at vi mister en mulig etablering. Dette er nok tilfelle for Boxpark AS som nok vil finne seg en annen lokalisering enn i Meland Kommune for sin virksomhet på grunn av at vi ikke kan tilby dem en tomt etter deres ønsker.

Dersom det er ønskelig med en befaring på stedet, stiller vi gjerne opp på kort varsel.

Situasjonsplan motteke 13.5.2015



Administrasjonen si vurdering:

Området er regulert til Næring/industri/lager i reguleringsplan for Mjåtveit næringspark. Illustrasjonsplan syner at tilkomst til dei ulike einingane/eigedommane i området er planlagt frå veg f_KV03. Det er planlagt at kvar eining/bedrift skal løyse sin trong for tilkomst og parkering for eininga.

Eigedommen til NGIR, 22/233, vart administrativt oppretta 3.10.2012 i sak 397/12. Denne eigedommen vart oppretta i samsvar med situasjonskart motteke i kommunen 7.9.2012, sjå vedlegg. Det vart samstundes oppretta 3 andre eigedommar innafor næringsområdet.

Når det gjeld tilkomst til eigedom 22/233, så er det i byggesaka, sak 13/1529, vurdert at *Tilkomsten til gbnr. 22/233 over gbnr. 22/218 er ikkje innteikna i plankartet, men vert vurdert å vere i samsvar med planføreåret (N/IND/L).*

Administrasjonen meiner det er viktig at me utviklar byggjeområda i kommunen etter ein samla og godt gjennomarbeidd plan, og at me ikkje utholar planane gjennom tilfeldige endringar. Utholing av planane kan medføre vanskar for gjennomføring av planområda, samt dårlegare kvalitet i utbyggingsområda. Administrasjonen meiner at det er uheldig med tilfeldige frådelingar som ikkje syner heilskapen for planområdet, dette også når det gjeld tilkomsttilhøva.

Klagar skriv at vegen til NGIR i 2012 vart endra til å verte ein del av f_KV03. Administrasjonen finn ikkje at tilkomst til NGIR i nokon av vedtaka er definert til å vere del av f_KV03.

Administrasjonen meiner at det er viktig å ivareta gode og sikre tilkomst til dei ulike einingane, og at kvar eining difor må opparbeide eigen tilkomst frå veg f_KV03. Dette er eit næringsområde der det må påreknast ein del trafikk med stor bil, og planlegging av tilkomst lyt ta høgde for det.

Eigedom 22/233, NGIR, har i periodar mykje trafikk pga. levering av bos. Administrasjonen meiner det er uheldig at fleire einingar/bedrifter skal nytte tilkomstvegen som er planlagt til NGIR, og meiner difor at nye einingar lyt planlegge eigen tilkomst via veg f_KV03 slik illustrasjonsplanen syner.

Administrasjonen meiner at arbeidsplassar, aktivitet og miljø skal veksa fram gjennom heilskapleg og god planlegging. Fleksibilitet bør ikkje verte på bekostning av god kvalitet, men innafor dei rammer som reguleringsplanen opnar for, og slik at ein kan oppretthalde intensjonen i reguleringsplanen om trygge og sikre tilkomsttilhøva.

Då det i vedtak av 12.2.2015 vart sett krav til tilkomst via veg f_KV03, så vart det ikkje sett krav til kvar tilkomsten skulle opparbeidast. Dette kunne såleis vere opp til utbyggjar å vurdere så lenge ein tok omsyn til nødvendig svingradius for stor bil.

Når det no i ettertid er sendt inn ny situasjonsplan for omsøkt eigedom, så har ein ikkje lagt opp til eigen tilkomst via veg f_KV03 slik illustrasjonsplanen syner, men her er planlagt snuhammar for lastebil aust på omsøkt parsell.

Såleis ivaretek ein trafikksituasjonene til ein viss grad. Ein unngår at kjørety må rygge ut i tilkomstvegen til NGIR, men det vil likevel verte ein god del auka trafikk på denne tilkomstvegen.

Administrasjonen meiner at dette er uheldig, men vurderer at løysinga likevel vil verte trafikksikker nok. Dette m.a. fordi farten ikkje vil vere høg i området der ein lyt seinke farten før avkjøringa.

Dersom ein i ettertid finn at tilkomsttilhøva ikkje er gode nok, så kan ein også opparbeide veg f_KV03 seinare, og opprette tilkomst til omsøkt parsell frå denne.

Då situasjonsplanen no er endra, så vert grunnlaget for byggjeløyvet som er gjeve også endra. Det lyt difor søkjast om endringsløyve for sjølve tiltaket før dette kan igangsetjast.

Administrasjonen vil etter dette gjere om delegert vedtak 43/2015 av 13.2.2015.

Vedtak

«Meland kommune godkjenner i medhald av Plan- og bygningslova § 20-1, bokstav m, jf. §§ 27-1 til 27-4, søknad om oppretting av ny grunneigedom på 1,5 da frå gbnr 22/218, i samsvar med søknad motteken 14.1.2015, men med ny situasjonsplan motteken 13.5.2015. Godkjenning vert gjeve på følgjande vilkår: 1. Det lyt søkjast om endringsløyve for sjølve tiltaket før dette kan igangsetjast.»

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedomsregistrering innan 3 år etter at løyve er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vera i strid med lov om eigedomsregistreing, jfr plan- og bygningslova § 21-9

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

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til Fylkesmannen i Hordaland, 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 reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Gebyr for sakshandsaminga vert ettersendt tiltakshavar. Gebyret vil omfatte kommunen si handsaminga av saka etter pbl kap 32 (avdekking av ulovleg tiltak og pålegg om stans, samt gebyr for føreliggjande løyve til tilbakeføring). Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 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

Anne-Lise Næs Olsen
Fagansvarleg Plan

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

vendehammer boxpark

Kopi til:

Tore Johan Erstad
Anngunn Marie Gullbrå
Prosjektstyring Vest AS

Postb. 66 5318

STRUSSHAMN

Mottakere:

Mjåtveit Næringspark AS

Grønmyrsv. 2 5353

STRAUME