



Gisle Skauge/ B. Hagen Eiendomsselskap

Referanser:

Dykkar:

Vår: 15/1277 - 15/10484

Saksbehandlar:

Tore Johan Erstad

tore.johan.erstad@meland.kommune.no

Dato:

01.06.2015

## GBNR 23/135 - Søknad om dispensasjon frå områdeplan - Orientering om mangelfull søknad

Administrasjonen viser til søknad journalført 28.4.2015 frå B. Hagen Eiendomsselskap AS (Her: søkar/tiltakshavar).

### 1. Bakgrunn:

#### Grunngjeving for dispensasjonssøknaden:

I søknaden er det mellom anna opplyst:

«Søker herved om dispensasjon, primært administrativt, subsidiært politisk, fra byggehøyder påført plankart Desember 2014, da vi ønsker å utvikle vår eiendom ved å bygge tre etasjer. Første plan forretningsdrift/tjenesteyting, andre og tredje plan vi bestå av boliger evt kontor i 2 etg.

[...]

Bakgrunn for at vi søker dispensasjon er at byggehøyde (kote) påført plankart ikke samsvarer med %-BRA=300 som gir oss mulighet til å bygge 1670m<sup>2</sup> x 3 =5010m<sup>2</sup>.

5010m<sup>2</sup> på tomt vil da gi oss 3 etasjer (5010:1670=3)

At %-BRA ikke samsvarer med byggehøyde oppdaget Meland kommunes saksbehandler da vi hadde bestilt forhåndskonferanse i forbindelse med søknad om rammetillatelse for bygg på vår tomt. Dette var veldig negativt overraskende og tror de fleste impliserte i administrasjonen ble like overrasket. Veldig beklagelig at kommunens administrasjon ikke hadde kvalitetssikret konsulentselskapets beregninger.

[...]»

---

#### 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](http://www.nordhordlandskart.no)

Vi har endret tak-konstruksjon i forhold til opprinnelig plan, slik at vi kommer ut med en byggehøyde på ca 11-12mtr mot ønsket 15,19. Det vil gi en kotehøyde på 48-49. Dette er 1-2 mtr over plankartets kotehøyde [kote 47, adm.mrk.]. Dette vil også tilfredsstillende planens krav til felles uteareale.»

Det vert vist til søknaden dagsett 26.4.15 i sin heilskap.

#### Kort om førehandskonferanse og gjennomført møte:

På førespurnad frå søkar har det tidlegare vore gjennomført førehandskonferanse etter Plan- og bygningsloven § 21-1 i samband med planlagd utbygging av gbnr 23/135. Førehandskonferansen vart halde 5.2.2015. I referatet frå førehandskonferansen er følgjande opplyst:

«I samband med førespurnad om førehandskonferanse har tiltakshavar opplyst følgjande om det planlagde tiltaket, jf. epost til kommunen dagsett 23.1.2015:

'Har litt planer angående vårt bygg her i Frekhaug Senter. Oppgradering og ombygging av Kiwibyget. Siden jeg ikke er 'dreven i gamet' ønsker jeg en forhåndskonferanse med byggteknisk evt planavdeling for å kartlegge mine muligheter i forhold til reguleringsplaner etc.'

Under førehandskonferansen opplyste tiltakshavar at han i utgangspunktet ønsker å oppføre eit kombinert nærings- og bustadbygg over tre etasjar. Han presenterte dertil eit prosjekteringsgrunnlag som legg opp til daglegvarehandel/forretning i første etasje og til saman 20 bueiningar fordelt på andre og tredje etasje. Dei førebelse teikningane viser at det planlagde tiltaket får ein mønehøgde på om lag 15,9m.

På den føresetnad at dagens byggjegrund er på om lag kote +37moh., vert det planlagde tiltaket om lag 6m høgare enn kva gjeldande plan opner for. (Etter kva administrasjonen kjenner til ligg det p.t. ikkje føre nærmare berekning av samla utnyttingsgrad som følgje av det planlagde tiltaket.)

På bakgrunn av opplysningane frå tiltakshavar, opplyste underteikna sakshandsamar at tiltaket er søknadspliktig med ansvarsrettar, jf. pbl. § 20-1. Etter ei førebels vurdering legg administrasjonen vidare til grunn at tiltaket er i samsvar med gjeldande sentrumsformål, men at planlagd byggjehøgde er i strid med planen si fastsette byggjehøgde på maks. kote +47moh. og difor avhengig av enten dispensasjon eller planendring.

Ettersom det planlagde tiltaket synast å legge opp til ei betydelig høgare bruksintensitet enn kva som følgjer av rammene for dagens plan– ved at det vert bygd ein etasje meir enn kva som naudsynleg følgjer av fastsett maksimal byggjehøgde – finn administrasjonen etter ei førebels vurdering at det ikkje er lagt til rette for å handsame det planlagde tiltaket gjennom ein søknad om dispensasjon frå planen si fastsette byggjehøgde, men at det i staden bør fremjast et forslag om planendring, eventuelt detaljplan for byggeområde S10 [adm.understrekning].

Under førehandskonferansen vart det i denne samanheng påpeika at særleg tilhøva til parkeringsdekning og leike- og grøntareal for 20 nye bueiningar truleg bør vurderast og planleggjast i eit noko større og meir heilskapleg perspektiv enn kva som er mogleg gjennom dispensasjonshandsaming. Det vart vidare vist til at gjeldande planføresegner m.a. inneheld

generelle krav til minimum felles uteareal pr. bueining, sjå planføresegn 3.3.5. Alle bueiningar skal i tillegg ha tilgjenge til fellesareal som er skjerma for støy, jf. planføresegn pkt. 1.6.

Med omsyn til parkering følgjer det av planføresegnene at planen sine krav til parkeringsdekning ikkje gjeld for byggjeområde S10. Dette føreset likevel at utbygging av S10 skjer innanfor dei rammar som elles følgjer av områdeplanen. Ved ei meir omfattande utbygging enn kva gjeldande plan i utgangspunktet legg opp til, bør det difor òg takast omsyn til kva parkeringsbehov som vil gjere seg gjeldande, og korleis dette bør løysast. Også dette er eit omstende som bør avklarast gjennom ein reguleringsprosess, og ikkje gjennom ein isolert dispensasjonshandsaming. Sistnemnde synast òg å følgje av pbl. § 12-1 tredje ledd (tiltak som utløyser krav om område- eller detaljplan).»

Meland kommune sitt standpunkt om at utbygging i samsvar med tiltakshavar sine ønsker må skje gjennom planprosses vart òg formidla og oppretthalde i møte 9.3.2015. Referat frå dette møtet er tidlegare tilsendt.

## **2. Status for planarbeid:**

Endring av Områdeplan for Frekhaug senter er sett opp på prioriteringslista over arbeid som skal setjast i gang til hausten 2015. Kommunen vil då vurdere planendring i høve eksisterande sentrumsbygg i områdeplanen. Kommunen tek gjennom dette arbeidet med å fremme reguleringsendring for senterområdet. Mellom anna fordi det er viktig å bygge opp under Frekhaug som kommunesenter og bidra til ei positiv utvikling. Dersom planendinga blir vedteke, vil det ikkje vere trong for dispensasjon.

## **3. Merknader til påstand om feil i gjeldande plan:**

Meland kommune er ikkje samd med påstanden om at det ikkje er samsvar mellom cotehøgden og maksimal %-BRA i gjeldande reguleringsplan. Eit bygg på 9 meter eller meir vil etter målereglane for %-BRA i byggt teknisk forskrift (TEK10) § 5-4 fått berekna eit bruksareal «...som om det var lagt et horisontalplan for hver tredje meter». Det er etter planen heller ikkje noko til hinder for bruksareal under terreng, som òg ville blitt rekna med i bruksarealet. Ved begge desse alternativet ville %-BRA blitt 300 innanfor gjeldande plan.

I etterkant av at planen blei vedteke blei kommunen merksam på at cotehøgden – som under planarbeidet hele tida fylgde planen – ved ein inkurie hadde falt ut av plankartet. At dette vart retta opp inneber ikkje på nokon måte at høve til utbygging av gbnr 23/135 blei redusert. Tvert i mot ville Plan- og bygningsloven § 29-4 sin høgdeavgrensing på 9 meter elles vore bindande.

## **4. Trong for tilleggsopplysningar ved krav om handsaming av dispensasjonssøknaden:**

På bakgrunn av opplysningane ovanfor, rår kommuneadministrasjonen til at søknaden om dispensasjon vert trekt tilbake og at tiltakshavar i staden ventar på den reguleringsendring som er sett opp på prioriteringslista for hausten 2015. Det er uansett ikkje nokon garanti for at dispensasjonssøknaden vil bli slutthandsama før planendinga, t.d. som følgje av eventuell klagehandsaming mv.

Dersom tiltakshavar likevel ønskjer å oppretthalde dispensasjonssøknaden, gjer administrasjonen merksam på følgjande manglar ved søknaden:

1. Dispensasjonssøknaden må nabovarslast, jf pbl § 19-1, jf 21-3.

2. Statens vegvesen har godkjent reguleringsplanen sine trafikkkløysingar på bakgrunn av den bruksintensitet som gjeldande plan legg opp til. Ved dispensasjon som omsøkt vert denne bruksintensiteten vesentleg auka, jf referatet frå førehandskonferansen ovanfor. Det må avklarast med Statens vegvesen om dette krev løyve til utvida bruk av avkjørsle etter veglova § 40. Tiltakshavar må sende inn dokumentasjon for løyve til utvida bruk, eller anna dokumentasjon som viser at tiltaket er avklart i høve til Statens vegvesen og veglova.
3. Krav til parkeringsdekning. For utbygging i samsvar med gjeldande plan gjeld ikkje krav til parkering på eigen tomt for område S10. Ved utbygging etter dispensasjon med høgare bruksintensitet enn det som følger av planen, må behovet for parkeringsdekning på eigen grunn vurderast på nytt. Gjennom dispensasjonssøknaden må tiltakshavar skildre kva for verknader planlagd utbygging vil få for parkeringsbehovet og korleis ein vil løyse dette.
4. For å kunne sikre forsvarleg handsaming av dispensasjonssøknaden, jf pkt 1-3 ovanfor, krev kommunen at det blir sendt inn målestokkhaldige plan- og fasadeteikningar av planlagd bygg. Desse må òg nabovarslast, slik at naboar får høve til å vurdere sine interesser og eventuelt kome med merknader.

Kommunen ber om at opplysningane ovanfor blir sendt inn samla innan **15.8.2015**. Inntil opplysningane blir motteke blir saka lagt i ventearkiv.

#### **5. Avsluttande merknader:**

Som opplyst både i førehandskonferanse og etterfølgjande møte mellom tiltakshavar og kommuneadministrasjonen, ser kommunen i utgangspunktet positivt på dei planar tiltakshavar har skissert. Den auka bruksintensiteten tilseier likevel at tiltaket krev planendring og ikkje dispensasjon. Realiteten er at tiltaket vil legge til rette for at talet på bueiningar på gbnr 23/135 vert auka med 10 einingar samanlikna med utbygging etter gjeldande plan (dersom tiltakshavar fortsatt ønskjer næring i første høgda).

Administrasjonen har med denne gjennomgangen tatt sikte på ei så komplett tilbakemelding som mogleg i høve til føreliggjande søknad, men gjer samstundes merksam på at me kan måtte be om ytterlegare opplysningar – når ovannemnde dokumentasjon er motteke – ved den nærmare handsaminga av saka.

Gebyr for kommunen si handsaming av søknaden om dispensasjon vert ettersendt, jf. pbl. § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste (Gebyrregulativ 2015) pkt. 9.1.8 («*Mangelfull sak m/ melding til søker*»). Etersom gebyret er fastsett ved forskrift kan det ikkje klagast over at det vert kravd gebyr – eller over storleiken på gebyret – jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan likevel klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Eventuell klage skal vere grunngitt.

Med helsing

Anny Bastesen  
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad  
konsulent byggjesak

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Mottakere:**

Gisle Skauge/ B. Hagen  
Eiendomsselskap