

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
069/19	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	12.06.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Sture Helle	19/138

Behandling av klage - Søknad om løyve til tiltak - gbnr 135/3 Runhovde

Vedlegg:

Rammeløyve til rivning av Revheimsgarveriet samt oppføring av nytt kontorbygg- gbnr 135/3 Runhovde

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Vedtak i sak 137/19 handsama administrativt den 30/04/2019 vert oppretthalde.

Klagen vert send fylkesmannen i Vestland for endelig avgjerd.

Grunngjeving:

Kommunen legg til grunn at tiltaket er i tråd med gjeldande reguleringsplan.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 069/19

PL - behandling:

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg - samrøystes vedteke

PL - vedtak:

"Vedtak i sak 137/19 handsama administrativt den 30/04/2019 vert oppretthalde.

Klagen vert send fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjeving: Kommunen legg til grunn at tiltaket er i tråd med gjeldande reguleringsplan. Sjå i tillegg rådmannen si vurdering."

Saksopplysningar:**Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom Plan- og kommunalteknisk utval ikkje tek klagen til følgje, skal saka vidare til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg handsaming.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval tek klagen til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på.

Saksopplysningar

Eigedom: 135/3

Adresse: Revheimsgarveriet

Tiltakshavar/eigar: Arkoeiendom AS

Klagar: Halvor Einar Hagenes

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om rivning av Revheimsgarveriet og oppføring av nytt kontorbygg.

Det vart gjeve rammeløyve i vedtak datert 30/04/2019.

Det er motteke klage på vedtaket av Halvor Einar Hagenes den 21/05/2019 .

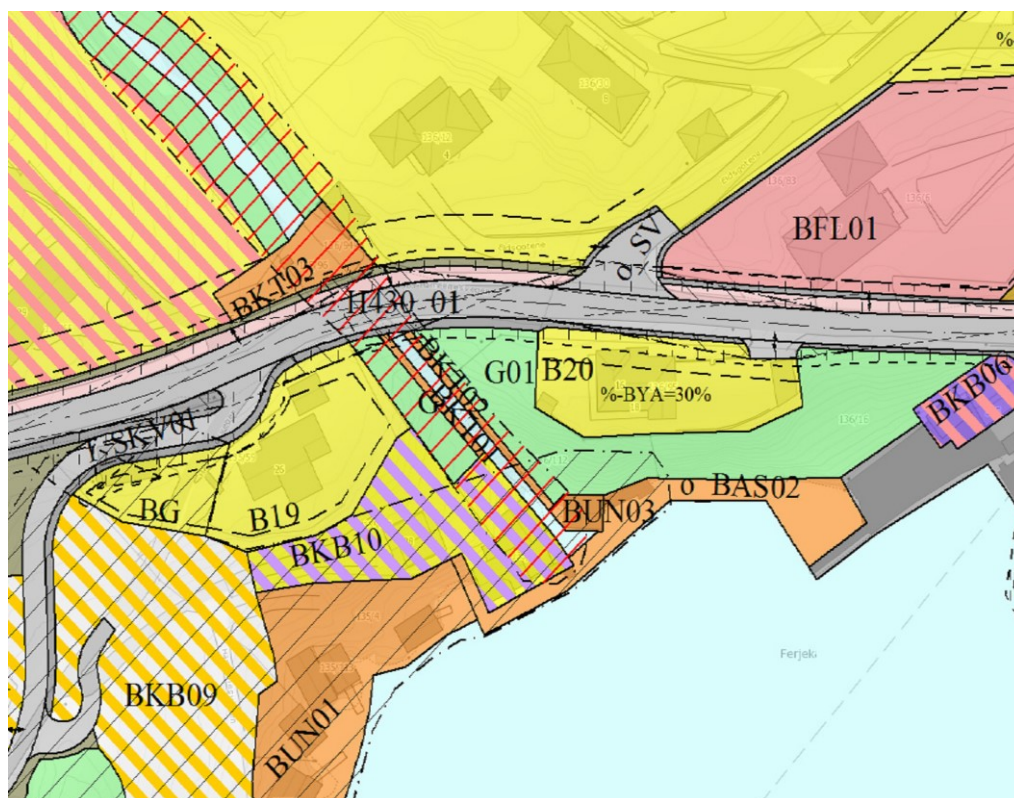
Planstatus

Eigdommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Områderegulering Valestrand sentrum er definert som byggeområde bustad og eller kontor .

Kart/Foto



Kartutsnitt, gbnr 135/3 bygg nr 30



BKB10 er omsøkt område.



Eksisterende og ny situasjon

Førsegner knytt til eigedomen:

7.9 Omsynssone H570_02 gjeld garverimiljø. H570_02 er sone med særleg bevaringsverdig garveri- og naustmiljø. Nye tiltak innanfor omsynssona skal avklarast med kulturminnemynde.

Faresone - flaum

7.3 Område H320_01 til H320_03 syner område utsett for 200 års flaum. Det er ikkje tillate med tiltak innan «Bygningar og anlegg» eller «Samferdsle og infrastruktur» i dette området før det er gjennomført vurdering av konsekvens dersom ei flaumhending skulle inntreffe, og eventuelle naudsynte sikringstiltak er gjennomført.

Bustad/kontor

- 2.105** Område BKB10 kan nyttast til kontor og/eller bustad.
- 2.106** Parkering skal ikkje inngå i %BYA for BKB10.
- 2.107** Det er ikkje tillate å etablere gjerder eller andre stengsel rundt bygning som ligg ved sjø som kan hindra fri ferdsel langs sjøen, eller oppføre andre tiltak som kan gjera at området vert privatisert.
- 2.108** Maksimal utnytting er lik 50 % BYA av føremålsflate.
- 2.109** Maksimal mønehøgde er lik 15 m for bygning ved sjøen. Maksimal mønehøgde er lik 9 m og maksimal gesimshøgde er lik 8 m for eksisterande bustadhus.
- 2.110** Underetasjen må prosjekterast på ein slik måte at den vil tola oversvømming ved stormflo. Tekniske installasjonar må installerast i ei høgde på minimum 4 meter over normal vasstand (NN2000).
- 2.111** Før det kan gjevast ferdigattest på tiltak som gjeld opphald i bygning ved sjø skal o_BAS02 vera ferdigstilt.
- 2.112** Før det kan gjevast igangsetjingsløyve for tiltak for varig opphald skal det vera gjennomført naudsynt sikring av vassdrag og utlaup. Prosjektering og utføring av sikring av vassdrag og utlaup er plassert i tiltaksklasse 3.

Klage

Hei!

Eg er vorte kjend med rådmannen sitt vedtak som lyder:

«Med heimel i plan-og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-3 vert det gjeve rammeløyveløyve til tiltak for rivning av eldre bygg samt oppføring av nytt kontorbygg på gnr135, bnr3 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan vedlagd søknad, jf. plan-og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3. Toleransegrensa for plasseringa er 0,5 meter, jf. forskrift om byggesak § 6-3, bokstav b, så langt plasseringa ikkje kjem i strid med andre reglar gjeve i eller i medhald av plan-og bygningslova.

2. Tiltaket skal knytast til kommunalevass-og avlaupsleidningar.

3. Tiltaket har tilkomst via eksisterande veg, det er krav om opparbeiding av gangveg mot ferjekai før ferdigattest.

4. Rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal vere oppfylt.

5. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen».

Eg kan ikkje sjå at det er teke omsyn til merknaden eg hadde 01.11.2018, der eg påpeikte at tiltaket ikkje måtte medføre utvida bruk av avkjørsla. Jamfør mitt brev dagsett 01.11.2018. Eg kan ikkje sjå at rådmannen i sitt vedtak har teke omsyn til merknaden. Eg meiner at dette var svært viktig, og vil difor klage på vedtaket, der eg ynskjer fylgjande tillegg endring:

«Vilkår for at tiltaket vert godkjend, er at tilkomstveg vert oppbygd i samsvar med reguleringsplan.»

Det er viktig for området at reguleringsplan vert fylgd, og det er viktig for kommunen si truverd at reguleringsplanen vert fylgd opp.

Itilleg har eg merka at søkjar vil nytte trappegong, som kjem rett ut i fylkesveg 365. Denne er ikkje nedteikna i reguleringsplanen, og er inga god løysing med omsyn til trafikken. Eg vonar at klagen vert teken til fylgje. Oppføring av tilkomstveg etter reguleringsplanen vil medføre store inngrep i min eigedom, men diverre er det urealistisk å flytte avkjørsla til ein annan plass. På grunn av dei store inngrepa på eigdommen, vil eg måtte sette fram krav om avbøtande tiltak som eg vil kome attende til når eg ser utfallet av klagen.

Med venleg helsing,

Halvor Einar Hagenes

Tilsvar frå søkjar:

KOMMENTARER I FORBINDELSE MED KLAGE PÅ VEDTAK OM

RAMMETILLATELSE - GNR. 135, BNR. 3 I OSTERØY KOMMUNE

Det vises til innkommet klage fra Halvor Einar Hagenes, i forbindelse med vedtak om

rammetillatelse på ovennevnte eiendom.

Hovedanførselen i klagen går på at klager ikke kan se at det er tatt hensyn til hans merknader i forbindelse med nabovarselet. Merknadene gjaldt i all hovedsak spørsmål knyttet til avkjørsel og evt. økt bruk av denne i forbindelse med planlagt bygg. I tillegg nevnes trappeløp som kommer rett ut i fylkesveg 365.

Vi har tidligere kommentert klagers merknader i forbindelse med byggesøknaden:

«Merknad og kommentarer til merknad fra gbnr. 135/59:

Halvor Einar Hagenes bemerker at eksisterende avkjørsel ikke er dimensjonert for økt trafikk som

følge av tiltaket.

Tiltakshaver viser i denne forbindelse til at det ikke er tale om økt bruk av eksisterende avkjørsel når tiltaket er ferdigstilt, da det ikke er planlagt parkeringsplasser på tomten.

Parkering er løst ved leie av plasser ved Kongshall. Dokumentasjon på leieforholdet er vedlagt saken. Det vil bli satt av én plass til bevegelseshemmet, noe som i praksis ikke blir merkbart sammenlignet med dagens situasjon. Uansett vil dette kun være aktuelt der bevegelseshemmede har behov for tilkomst til tomten.»

Ovennevnte kommentarer gjelder like mye i klage omgangen, da klager tar opp de samme forhold i klagen som i nabomerknaden. Våre ytterligere kommentarer til klagen:

Klager viser til at kommunen ikke har tatt tilstrekkelig hensyn til hans anførsler 01.11.2018 der han påpekte at tiltaket ikke måtte medføre økt bruk av eksisterende avkjørsel.

Vi viser i denne anledning til innsendt søknad der det tydelig fremgår at det ikke er forutsatt økt bruk av avkjørselen. Reguleringsplanen forutsetter at alle kjøring og parkering til eiendommen skjer på eksternt parkeringsplass. Dette skjer i praksis ved leie av parkeringsplasser på Kongshall. Vi har dokumentert langsiktig leieavtale i byggesaken og går ikke nærmere inn på det her.

Klager mener som følge av sine merknader at det må inn et ekstra vilkår i rammevedtaket som krever at regulert avkjørsel opparbeides i tråd med plan.

I realiteten krever klager at det legges til et nytt rekkefølgekrav som ikke er nevnt i reguleringsplanen i tilknytning til BKB10. Dette er således i strid med områdeplanen for Valestrand sentrum og ville være direkte i strid med gjeldende bestemmelser om rekkefølgekrav til eiendommen. Vi viser til at det IKKE gjelder noe rekkefølgekrav knyttet til opparbeidelse av avkjørsel til eiendom BKB10. Det er her gjort et bevisst valg i reguleringsprosessen når en har vurdert rekkefølgekravene og hvem de skal gjelde for. Vi ser at klager ønsker å komme best mulig ut i denne saken, men det blir feil å kreve at tiltakshaver skal bekoste noe som ikke er et krav i plan. I så måte er vi helt enig med klager i at det er viktig at reguleringsplanen følges av hensyn til den alminnelige rettsfølelse og for den kommunale troverdigheten. Det betyr at alle rekkefølgekrav må respekteres, samtidig som det også må respekteres at det i noen tilfeller IKKE gjelder slike krav.

Vi finner grunn til å minne om følgende rekkefølgekrav i områdeplanen:

- 1.46** Parkering og tilkomst til område BKB07, BKB08, BKB09 og BKB11 skal vera ferdigstilt innan det kan gjevast bruksløyve for tiltak som gjeld opphald.

I ovennevnte henvisning er ikke BKB10 nevnt. Videre når det gjelder krav til adkomst for BKB10:

- 2.111** Før det kan gjevast ferdigattest på tiltak som gjeld opphald i bygning ved sjø skal o_BAS02 vera ferdigstilt.

Ut over dette har vi ingen kommentarer hva gjelder rekkefølgekrav.

Eksisterende trappeløp opp til fylkesvei: Adkomst vil bli prosjektert iht. gjeldende rekkefølgekrav i

områdeplan, jfr. over.

Oppsummert: Etter dette mener vi det ikke er grunnlag for å ta klages påstander til følge. Kommunens vedtak må opprettholdes slik det er i dag.

Konklusjon: klagen avvises.

Med vennlig hilsen/Best Regards

Inge A. Johannessen

Vurdering

Kommunen har i denne saka gjeve rammeløyve for tiltak slik kommunen tolkar føresegnene for området BKB10 i gjeldande reguleringsplan. Som tilsvar frå søkjar viser til gjeld ikkje krav om utbetring av veg/avkjørsle for BKB10, men dette arealet har fått andre rekkefølgekrav, mellom anna ferdigstille gangveg fram til fergekai, BAS02. Dette kravet ligg i løyvet.

Når det gjeld gangveg, ligg denne på eigedomen, den er eksisterande. Det er ikkje krav om fjerning av denne i gjeldande reguleringsplan, den ligg i byggeområde for kommunaltekniske anlegg.

Kommunen legg difor til grunn at tiltaket er i tråd med gjeldande reguleringsplan, og at vedtak i sak 137/19 den 30/04/2019 vert oppretthalde.