

# MELAND KOMMUNE

## SAKSPAPIR

<b>Styre, komite, utval</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Sbh.</b>	<b>Saknr</b>
Planutvalet	14.03.2007	SVT	032/07

<b>Avgjerd av:</b> Planutvalet <b>Saksbeh.:</b> Sveinung Toft	<b>Ansv.</b>	<b>Arkiv:</b> GBNR-24/12, N- 504	<b>Arkivsaknr</b> 06/1766
--	--------------	--	------------------------------

### SØKNAD OM DISPENSASJON - ENDRING AV AREAL I LNF-OMRÅDE TIL BUSTADAREAL - GNR 24 BNR 12 - SAGSTAD

#### Dokumentliste:

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottakar	Tittel
1	I	19.10.2006	Helge Langeland	SØKNAD OM DISPENSASJON ENDRING AV AREAL I LNF-OMRÅDE TIL BUSTADAREAL.
2	U	21.11.2006	Helge Langeland	VEDK. SØKNAD OM DISPENSASJON ENDRING AV AREAL I LNF-OMRÅDE TIL BUSTADAREAL.
4	U	08.12.2006	Helge Langeland	VEDK. SØKNAD OM DISPENSASJON - ENDRING AV AREAL I LNF-OMRÅDE TIL BUSTADAREAL.
5	I	05.01.2007	Helge Langeland m/flere	GJENPART AV NABOVARSEL GNR. 24, BNR. 12
6	U	15.02.2007	Kommunalavd. NNT	SØKNAD OM DISPENSASJON ENDRING AV AREAL I LNF-OMRÅDE TIL BUSTADAREAL.

Vedlegg.

#### Saksutgreiing:

##### Skildring av tiltaket

Det er i dokument stempla motteke 27.10.06 søkt om dispensasjon for å endra arealbruken på den minste teigen av gnr 24 bnr 12, Langeland. Parsellen er på om lag 1,8 daa og skal nyttast til bustadforemål. I kommuneplanen er arealet lagt ut til LNF-område. Gjenpart av nabovarsel vart stempla inn 09.01.07. Det er ikkje sagt noko om talet på bustader/ tomter i søknaden.

Vegtilkomst er privat. Vassforsyning og avlaupsordning skal vera offentleg.

Parsellen består av lauvskog på grunnlendt og kupert terreng. Arealet vert mykje nytta til lek og aktivitetar av elevar ved Sagstad skule. Teigen grenser til LNF-område på tre sider. Mot aust ligg Sagstad skule sitt område, som er lagt ut til offentleg areal. Nærmaste eksisterande bustadfelt er 300 meter mot nord, Langeland, og nærmaste planlagte bustadfelt er 50 meter mot nord, reguleringsplan for Tua.

### Søknad om dispensasjon

Tiltaket er i strid med arealdel av kommuneplan på følgjande grunnlag:

- Tiltaket medfører ein bruksendring av arealet som ikkje kjem inn under arealføremåla landbruk, natur, eller friluftsliv.

Det er difor søkt om dispensasjon frå kommuneplanen. Søknaden er grunngjeve som følgjer:

- Teigen er ikkje eigna til landbruksføre mål.
- Teigen er sannsynlegvis utskilt frå gamalt av med tanke på framtidig bustadtomt.
- Teigen ligg midt mellom andre bustadtomter.
- Teigen har ei gunstig plassering i høve til off. servicetilbod.

Aktuelle naboar og gjenbuarar er varsla.

### **Vurdering:**

I medhald av plan- og bygningslova § 7 kan planutvalet dispensere frå planen, dersom det ligg føre "særlege grunnar" (jf. Miljøverndepartementet sin rettleiar til kommuneplanen sin arealdel T-1382). Uttrykket "særlege grunnar" må sjåast i høve til dei offentlege omsyn som skal ivaretakast gjennom planlegginga. Dersom tiltaket umiddelbart strider mot desse omsyna, ligg det ikkje føre særlege grunnar .

Er det likevel overvekt av omsyn som talar for dispensasjon, vil lova sitt krav til særlege grunnar vere til stades, og planutvalet må gjere ei skjønsmessig vurdering av om dispensasjon bør gjevast.

Sivilombudsmannen har uttalt følgjande om dette: "Ombudsmannen har i tidlige saker uttalt at for at lovvilåret "særlege grunner" skal vere oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering er av en slik tyngde at de kan slå igjennom overfor de hensyn bestemmelsene i plan-og bygningsloven er ment å ivareta."

Vedtaket om dispensasjon må grunngjevast. Planutvalet må i kvart einskild tilhøve gjere ei konkret vurdering av alle relevante tilhøve. I vurderinga er det viktig å leggje vekt på kva det aktuelle området er utlagt til i planen og den grunngjeving som er gjeve for dette.

Gjennom handsaming av planen, har kommunestyret klargjort kva omsyn planen skal ivareta. Dette vil ha verknad på vurderinga om det ligg føre "særlege grunnar" for å dispensere.

Mot aust grensar omsøkt bustadareal inntil skuleområdet på Sagstad. Denne skulen har etter administrasjonen si vurdering store arealmessige utfordringar i høve til framtidig utbygging

av skulen, samt å sikra nok framtidig leikeareal til elevane. Med den store utbygginga som er planlagt i krinsen, vil behovet for meir skule- og leikeareal fort melda seg, og omsøkt areal er svært aktuelt å sikra til skulen sine aktivitetar. Det bør og vektleggjast at arealet fungerer som eit nærområde til skulen alt i dag, og vert mykje nytta til lek og aktivitetar.

Det er etter administrasjonen si vurdering heller ikkje behov for nye areal til bustadføremål i Sagstadkrinsen. Det vert her vist til at det er mange store byggjeområde under regulering i krinsen, og at det fort kan verta eit for høgt press på skulekapasitet og andre offentlege tenestetilbod.

### Konklusjon

Teigen bør ikkje omdisponerast til bustader av omsyn til ålmenne interesser i LNF-områda (miljø, landbruk m.m.) og for å sikra framtidig behov for arealutviding ved Sagstad skule. Administrasjonen kan ikkje sjå at det ligg føre "særlege grunnar" for å gje dispensasjon. Området bør inngå i ein reguleringsplan, der behov for skuleutviding vert særleg vurdert.

### **ADMINISTRASJONEN - FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

"Planutvalet gjev avslag på søknad om dispensasjon, jf. søknad stempla motteke 19.10.06.

Grunngjeving går fram av saksvurderinga.

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 20-6."

### 14.03.2007 PLANUTVALET

### **Barna sin representant i Planutvalet kom med følgjande protokolltilførsel i saka:**

Barna sin representant vil gje følgjande merknad til saka:

Det er viktig å sikre at barn og unge har trygge og store nok leikeområde nær skule- og barnehage. Sagstad skule er den største barneskulen i kommunen og med planlagt utbygging kan skulen få endå fleire elevar. Dette må det takast omsyn til når det gjeld omdisponering, utbygging og fortetting i området. Omsøkt teig bør difor sikrast til friområde til bruk for skulen og ålmenta.

### **PLU-032/07 SAMRØYSTES VEDTAK:**

"Planutvalet gjev avslag på søknad om dispensasjon, jf. søknad stempla motteke 19.10.06.

Grunngjeving går fram av saksvurderinga.

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 20-6."

### **Barna sin representant i Planutvalet kom med følgjande protokolltilførsel i saka:**

Barna sin representant vil gje følgjande merknad til saka:

Det er viktig å sikre at barn og unge har trygge og store nok leikeområde nær skule- og barnehage. Sagstad skule er den største barneskulen i kommunen og med planlagt utbygging kan skulen få endå fleire elevar. Dette må det takast omsyn til når det gjeld omdisponering, utbygging og fortetting i området. Omsøkt teig bør difor sikrast til friområde til bruk for skulen og ålmenta.

**Rett utskrift**

**Dato:**

**Kopi til:**

Helge Langeland