

MELAND KOMMUNE

SAKSPAPIR

Styre, komite, utval	Møtedato	Sbh.	Saknr
Utval for drift og utvikling	15.03.2011	ANB	040/11

Avgjerd av: Utval for drift og utvikling	Ansv.	Arkiv:	Arkivsaknr
Saksbeh.: Anny Bastesen	ANB	GBNR-5/93, N-511	10/816

SØKNAD OM DISPENSASJON FOR BYGGING AV EINEBUSTAD - GNR 5 BNR 93 - FLØKSAND.

Dokumentliste:

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottakar	Tittel
1	I	07.05.2010	Rune Nilsen	SØKNAD OM DISPENSASJON FOR BYGGING AV EINEBUSTAD - GNR 5 BNR 93
2	I	18.05.2010	Rune Nilsen	GJENPART AV NABOVARSEL
3	I	24.08.2010	Rune Nilsen	VEDLEGG TIL DISP SØKNAD LNF - GNR. 5, BNR. 93 FLØKSAND
4	U	12.01.2011	Hordaland fylkeskommune Kommunesamarbeid; Fylkesmannen i Hordaland Miljøvernavingdelinga	HØYRING, SØKNAD OM DISPENSASJON FRÅ LNF-FORMÅL, OPPFØRING AV BUSTAD PÅ BUSTADTOMT GNR. 5, BNR. 93, FLØKSAND

Vedlegg

Saksutgreiing:

Saka gjeld

Rune Nilsen har i søknad stempla motteke 07.05.2010 søkt om dispensasjon frå byggeforbodet på eigedom sett av til Landbruks-, natur- og friluftsområde i kommuneplanen sin arealdel. Parsellen ligg på Fløksand aust for fylkesvegen. Eigedomen er opplyst å vere delt frå som bustadtomt i 1963, men er ikkje bygd på. Søknaden er utdjupa ved tilleggsskriv motteke 24.08.2010.

Eigedomen, gnr. 5 bnr. 93, er ein parsell på om lag 1800 m². I følgje søkjar er rettar til veg, vatn, straum og avlaup over hovudbruket, som er gnr.5 bnr.1 og 6, sikra i skøyte. Eigedomen har tilkomst frå fylkesveg 564 via felles veg til nokre fritidsbustader. Frå denne vegen må det byggast om lag 30 meter med ny veg fram til tomta.

Plan- og lovgrunnlaget

Eigedomen ligg i området er sett av til LNF-formål i kommuneplanen sin arealdel. Den ligg utanfor hundremetersona langs sjø og vassdrag.

Området har ikkje særlege kvalitetar knytt til kulturlandskap, vilt, naturtype.

I arealdifferensieringsplanen er området merka som mindre verdfullt både for landbruk og kulturlandskap.

Evt. bygging på eigedomen krev dispensasjon frå bygge- og deleforbodet i LNF-områda i kommuneplanen sin arealdel.

Dispensasjonssøknad

Det er søkt om å få bygge einebustad på tomta. Søkjar skriv i sin dispensasjonssøknad:

“Fløksand: Gnr: 5 Bnr: 93

Eg mener med det som listet opp under som min begrunnelse for å få bygge på denne tomten:

-Det går en skogsvei forbi i tomte grensen og videre ut i utmark. Her mangler det bare 20-30 meter med vei fra eksisterende grusvei til hytter.

- Det er noe spredt skog i området, men ikkje noe drivverdig utenom ved produksjon. Området tomten ligger i egner seg ikkje til jordbruk eller er opparbeidet til jordbruk/beite.

- Er lagt opp offentlig vann til hytter i nærheten, visst ikkje tilstrekkelig kapasitet er det offentlig vann ca 200 meter fra tomten lett tilgjengelig.

- Har følgt med på boligmarkedet i Meland de siste årene. Er generelt lite hus og eiendommer til salgs som igjen presser priser opp på et unormalt nivå i forhold til nabo kommuner, så eg mener at utbygging av eksisterende tomter med dette som formål bør iberksettes.

- Tomten ble skilt i fra hovedbruket i 1963 med formål som husbygging med godkjenning fra kommunen. Alle rettigheter er listet opp i skjøtet som rett til vann, vei, støm og kloakk over hovedbruket. Det er til og med nevnt at en kan hugge ned skog som skjenerer for utsikten fra huset.

- Tomten ligger riktig nok litt i utkanten av bebyggelsen på Fløksand (ca 150 meter fra gårdsbruk og 200 meter fra nyoppført enebolig). Men eg er vokst opp på gård med god plass rundt huset og slik vil eg gjerne ha det også. Ikkje alle vil bo i et byggefelt. Kan også nevnes at tomten er lun og fredelig.

- Bebygging av denne tomten vil ikkje være til hinder for folk eller bønder som vil ferdes i utmarks området på Fløksand.

- Søker Vegvesen om utvidet bruk av privat grusvei. De antyder at det ikkje skal være problem å få dette godkjent.

- Er kort vei til gode bussforbindelser samt rimelig kort vei til barnehage, skole, golfbane, offentlig badeplass, Frekhaug senter og selvfølgelig til utmark godt egnet til turer.”

Nabovarsel

Søknad om dispensasjon er varsla til naboar, og det er ikkje kome inn merknadar.

Høyring

Saka vart sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland – Miljøvernavdelinga og til Hordaland fylkeskommune – Kommunesamarbeid ved skriv datert 12.01.2010. Det er ikkje kome merknader/uttale til saka.

Vurdering:

Dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl) kap. 1 og § 19-2

Søknaden vert vurdert opp mot omsynet bak regelen det vert søkt dispensasjon frå.

I § 1-1 i plan- og bygningslova heiter det m.a.: *Lova skal fremja berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjonar.*

Dispensasjon kan ikkje gjevast dersom omsyna bak regelen det vert dispensert frå, eller omsyna i lova sine formål, vert sett vesentleg til side. I tillegg må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Det kan ikkje dispenserast frå saksbehandlingsreglar. Ved dispensasjon frå lova skal det leggjast særleg vekt på konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Det skal også leggjast særleg vekt på statlege og regionale mål. Kommunen bør ikkje gje løyve til dispensasjon dersom statlege eller regionale mynde har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Sentralt i administrasjonen si vurdering er:

- Omsyn til plan
- Omsyn til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsyn til landbruk
- Omsyn til natur, miljø og friluftsliv
- Landskapskvalitetar
- Naturmangfaldlova

Dispensasjon frå arealdelen til kommuneplanen

Administrasjonen har vore på synfaring. Egedomen ligg i nærleiken av eit område det frå før er ført opp fleire hytter og nokre heilårsbustadar. Det er såleis ikkje eit urørt område og ei utbygging kan på den eine sida sjåast på som utfylling av eit byggeområde. Tilgjenge til skog og utmarksområde bak tomta vil kunne verte betra, då veg fram til tomta kan knytast saman med ein eldre skogsveg som går i området. Frå før er det andre mykje brukte stiar som ligg utanfor det aktuelle området. Oppføring av bustad har ikkje konsekvensar for helse, miljø, tryggleik eller tilgjenge for ålmenta slik administrasjonen ser det. Landbruksverdiar vert ikkje råka, og det er heller ikkje kjente natur-, miljø- eller friluftslivskvalitetar som vert råka, jfr. naturmangfaldlova § 8. Bygging på tomta vil ikkje endre det overordna landskapsbiletet.

Administrasjonen meiner difor at dei omsyna som ligg bak kommuneplanen og reglane i plan- og bygningslova og naturmangfaldlova ikkje vil verte sett til side om det vert gjeve dispensasjon til bygging, slik det er søkt om.

Vidare saksgang

Veg, vatn og avlaup må løysast i samband med søknad om byggeløyve. Det må liggje føre godkjend løyve frå vegstyresmaktene til utvida bruk av eksisterande avkjørsle til offentleg veg.

I tråd med gjeldande rutinar skal Fylkesmannen i Hordaland v/miljøvernavdelinga og Hordaland Fylkeskommune v/kommunesamarbeid har tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin.

ADMINISTRASJONEN - FRAMLEGG TIL VEDTAK:

”Utval for drift og utvikling gjev i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2, dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNF-område i kommuneplanen sin arealdel, for bygging på frådelt parsell til bustad på gnr. 5 bnr. 93 som omsøkt.

Tiltak kan ikkje setjast i verk før det er gjeve løyve etter pbl § 20-1. Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom den ikkje er nytta, jfr pbl § 21-9.”

Vedtaket kan påklagast etter forvaltningslova § 27. I tråd med gjeldande rutinar skal Fylkesmannen i Hordaland v/miljøvernavdelinga og Hordaland Fylkeskommune v/kommunesamarbeid har tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin.

15.03.2011 UTVAL FOR DRIFT OG UTVIKLING

UDU-040/11 SAMRØYSTES VEDTAK:

”Utval for drift og utvikling gjev i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2, dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNF-område i kommuneplanen sin arealdel, for bygging på frådelt parsell til bustad på gnr. 5 bnr. 93 som omsøkt.

Tiltak kan ikkje setjast i verk før det er gjeve løyve etter pbl § 20-1. Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom den ikkje er nytta, jfr pbl § 21-9.

Vedtaket kan påklagast etter forvaltningslova § 27. I tråd med gjeldande rutinar skal Fylkesmannen i Hordaland v/miljøvernavdelinga og Hordaland Fylkeskommune v/kommunesamarbeid har tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin.”

Rett utskrift

Dato:

Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland Miljøvernavdelinga
Hordaland fylkeskommune Kommunesamarbeid
Rune Nilsen

