



Leiv Jan Fosse
Fosse 146
5919 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/1526 - 19/18317

Saksbehandlar:
Marianne Aadland Sandvik
marianne.aadland.sandvik@meland.kommune.
no

Dato:
20.10.2019

Avslag - GBNR 25/138 - Søknad om dispensasjon for bustadbygging - Fosse

Administrativt vedtak. Saknr: 198/2019

Tiltakshavar: Leiv Jan Fosse

Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Tiltakshavar ønskjer å byggje bustad på gbnr. 25/138. Ettersom utbygging på eigedomen er i strid med arealformålet landbruk, natur og friluft (LNF) i kommuneplanen sin arealdel (KPA), byggeforbodet langs vassdrag i KPA og byggegrensa mot veg etter veglova, er det søkt om dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd.



Det vert vist til søknad med vedlegg, journalført motteke 9.7.2019.

Nabovarsling:

Søknaden er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Det er ikkje kome merknadar til saka.

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 98 36413
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no

Høyring:

Søknaden har vore sendt til Fylkesmannen i Vestland, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen for uttale.

Det kom uttale frå Statens vegvesen i brev datert 26.7.2019 og frå Fylkesmannen i Vestland i brev datert 8.8.2019.

Vegvesenet skriv følgjande i sin uttale:

Vår vurdering

Reguleringsplanarbeid skal løfte problemstillingar og avklare arealbehov til ulike føremål. I denne saka inngår eigedomen i eit planarbeid og det vil etter vår vurdering vere uheldig å gi dispensasjonar på dette stadiet. I planarbeidet vil ein ta stilling til utvikling av heile planområdet, sette av areal til fellesfunksjonar, infrastruktur, grøntdrag o.a. Ein dispensasjon vil kunne gjere det krevjande å finne gode løysinga på slike fagområder.

I søknad om dispensasjon står følgjande:

«Fordelen med dispensasjon er at eiendommen kan benyttes til boligformål i tråd med signalisert ønske om utvikling i området.»

Det er ikkje vist til andre fordelar ved tiltaket.

Statens vegvesen er ikkje samd i at det er avklart at eigedomen skal nyttast til bustadføremål, sjølv om den er del av det varsla planområdet. Dette må vurderast samla gjennom pågåande planarbeid.

Statens vegvesen vil rå ifrå at kommunen gir dispensasjon frå kommuneplanens arealdel for eigedom gnr. 25 bnr. 138 ved Fosse. Etter vår vurdering er det ikkje fordelar som veg opp for ulempene ved å gi dispensasjon.

Vidare rår vi til at kommunens vurdering av dispensasjon frå byggjegrænse mot veg avventer til saka er avklart etter plan- og bygningslova. Ved ei eventuell seinare vurdering av byggjegrænse mot veg, rår vi til at kommunen baserar si vurdering på konkrete teikningar for tiltaket, og at ein tek høgde for ei framtidig trong for auka areal til vegformål/fortau m.m.

Fylkesmannen skriv følgjande i sin uttale:

Fylkesmannen meiner saka er dårleg opplyst. Det er søkt om dispensasjon for oppføring av bustad men det er ikkje lagt ved situasjonskart med nøyaktig plassering eller teikningar av bustaden.

Det kjem ikkje fram av søknaden kor nær vassdraget bustaden skal stå, men aktsemdkart for flaum viser mogleg flaumfare på store delar av eigedomen. Vi viser til rundskriv H-5/18 Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling, side 14: «Sikkerhet er et viktig nasjonalt hensyn. I praksis vil det derfor svært sjelden være aktuelt å dispensere der hensynet til samfunnssikkerhet blir utfordret.» Fylkesmannen si vurdering er at samfunnssikkerheita vert utfordra i denne saka.

Eigedomen er også registrert med overflatedyrka mark og ligg i temakart i kommuneplanen som kjerneområde landbruk. Vi viser til at det er eit nasjonalt mål og omdisponere mindre enn 4000 daa dyrka mark i året på landsbasis. Fylkesmannen er difor kritisk til slik omdisponering.

Ein dispensasjon i denne saka kan også føre til uheldig presedens i liknande saker i kommunen.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon for oppføring av bustad.

Vi viser til at kommunen ikkje bør gje dispensasjon dersom statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt til søknaden jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd. Dersom det likevel vert gjeve dispensasjon, ber vi kommunen sende vedtaket til Fylkesmannen for klagehandsaming.

Det vert vist til merknadane i si heilheit, som vil bli vurdert nedanfor.

VURDERING:

Lov- og plangrunnlag:

Eigedommen ligg i uregulert område som er vist som landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) i kommuneplanen sin arealdel (KPA). Det følgjer av pbl § 1-6 andre ledd at tiltak etter lova ikkje kan godkjennast i strid med gjeldande planar. Oppføring av bustad er ikkje i samsvar med LNF-formålet når bustden ikkje er knytt til stadbunden næring. Skal det gis løyve til oppføring av bustad på eigedommen må det difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå arealformålet LNF, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Vidare har pbl § 1-8 første ledd ei forbodssone langs vassdrag på 100 meter, om ikkje anna er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. tredje ledd. Kommuneplanens arealdel for Meland kommune har ei byggjegrænse på 50 meter langs vassdrag, jf. føresegn pkt. 1.6.0 til KPA. På grunn av plasseringa langs Fosseelva krev bygging på tomten, uansett plassering, dispensasjon frå byggeforbodet langs vassdraget, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd, jf. § 1-8 tredje ledd, jf. første ledd.

Vidare har veglova § 29 ei byggjegrænse på 15 meter mot kommunal veg. Byggverk må ikkje plasserast innanfor byggjegrænsa utan særskilt løyve, jf. veglova § 30 første ledd. Plassering av bustad og avkøyring er ikkje vist i søknaden, og kommunen kan ikkje gje eit generelt løyve til plassering nærare vegen utan at vi veit kva konsekvensar byggjetiltaket vil gje. Kommunen kan dermed ikkje ta stilling til plassering nærare den kommunale vegen enn 15 meter før plassering av bustad er vist i kart. Vi kan ta stilling til spørsmålet om dispensasjon frå LNF-formålet og byggeforbodet langs vassdraget.

Dispensasjonssøknad – grunngeving:

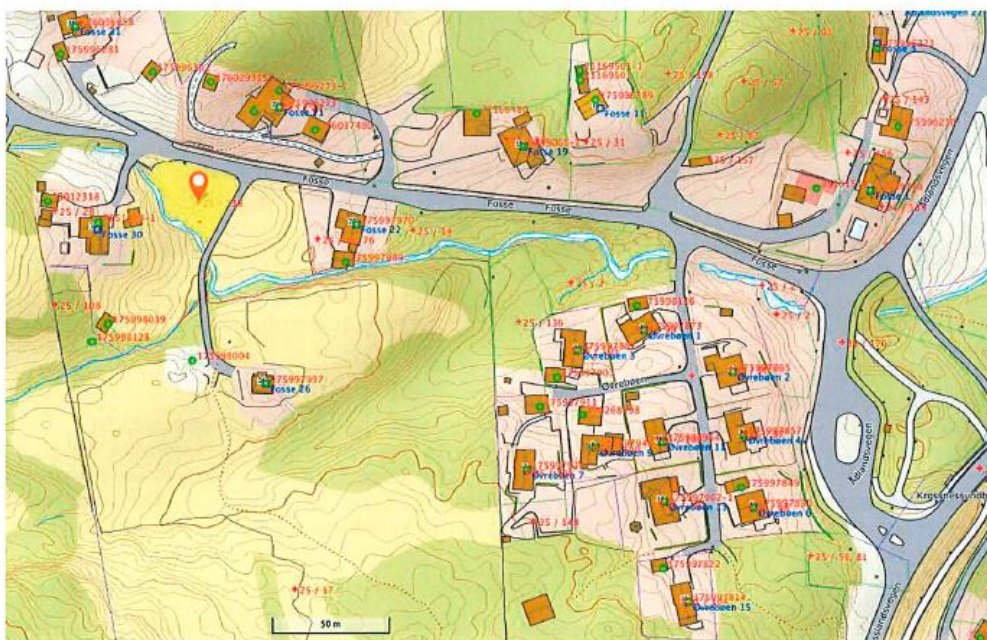
SE-Arkitektur AS har på vegne av tiltakshavar grunngeve søknad om dispensasjon slik:

Eiendommen ligger langs Fosse veien mellom eksisterende boliger i et etablert boligområde med frittliggende småhusbebyggelse. Den har en plassering og størrelse som gjør den egnet til boligformål, og vil gi liten endring av områdets karakter og eksisterende trafikforhold. Det pågår flere reguleringsprosesser i området for å imøtekomme kommunens ønske om fortetting, og eiendommen har en naturlig plassering i denne transformasjonen fra grøntarealer til bolig. Vi kan ikke se at det er landbruk-, natur- eller friluftinteresser som blir berørt av tiltaket. En utvikling av eiendommen vil ikke ha betydning for landbruksområdene på Fosse.

Etter vår vurdering vil bygging av enebolig med muligheter for egen utleie-enhet ikke føre til noen økt privatisering av vassdraget eller være til hinder for fremtidig ferdsel til og langs vassdraget som ligger på naboeiendommen. Tiltaket vil ikke innebære noe interessekonflikt på en sånn måte at de nasjonale føringene tilsidesettes.

Hensynet bak byggjegrænse fra kommunal vei kan etter vår vurdering ivaretas på en god og hensiktsmessig måte gjennom plassering av tiltaket. Dispensasjon fra veglovens § 29 forutsetter at tiltaket plasseres på en slik måte at hensynet bak byggjegrænsen, herunder siktforhold ivaretas.

Dispensasjon som omsøkt vil ikke medføre noen negative konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Videre vil det ikke vanskeliggjøre pågående reguleringsprosess med tanke på utnyttelsesgrad eller sol- og utsiktsforhold. Det er ikke i konflikt med kulturminner, barn og unges interesser eller biologisk mangfold.



Figur: Eiendommen som ønskes utviklet er markert med gul. Kartutsnitt hentet fra SeEiendom.

Tiltaket vurderes å ikke vesentlig tilsiidesette de hensyn arealformålet, byggegrense mot vassdrag og byggegrense fra kommunal vei skal ivareta.

Samlet sett er vi av den oppfatning at en dispensasjon fra byggeforbud i LNFR området, langs vassdraget og mot kommunal vei ikke gir noen negative konsekvenser, men vil være positivt i retning av en ønsket fortetting i området tilpasset dagens og fremtidig bruk. Eiendommen befinner seg i et område der realisering av pågående reguleringsprosesser vil medføre en transformasjon fra grøntarealer til boligformål. Fordelen med dispensasjon er at eiendommen kan benyttes til boligformål i tråd med signalisert ønske om utvikling i området.

Fordelene ved å gi dispensasjon ansees å være klart større enn ulempene.

Dispensasjon – vilkår og vurdering:

Pbl § 19-2 andre ledd stiller to grunnvilkår for dispensasjon: (1) Dispensasjon kan ikkje gis dersom omsyna bak anten føresegna det må dispenserast frå eller formålsføresegnene i pbl § 1-1 vert «vesentlig» sett til side. (2) Fordelane ved å gi dispensasjon må vere «klart større» enn ulempene etter ei samla vurdering.

Omsynet bak LNF-formålet er å sikre område for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og skogbruk, og/eller sikre at arealet vert liggjande som naturområde med særleg verde for friluftslivet. Når kommunen legg ut areal til LNF-område er det fordi den vil ta vare på eller sikre dei interessene som fell inn under formåla.

Langs vassdrag skal det takast særskilt omsyn til dei verdiane som vassdraget representerer, og då særleg naturverdiar og verdiar knytt til kulturmiljø og landskap.

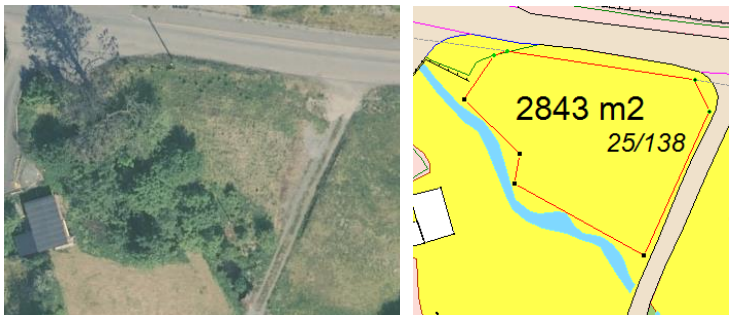
Ettersom omsyna i stor grad er samanfallande, ser administrasjonen grunnlag for å vurdere søknad om dispensasjon samla.

Når det gjeld vilkår 2 er det i hovudsak samfunnsmessige omsyn og dei allmenne interessene av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter som skal tilleggast vekt. Personlege tilhøve og fordelar som er avgrensa til eigar, brukar eller ein annan mindre personkrets vil difor berre unntaksvis kunne vektleggjast i denne vurderinga.

Pbl § 1-1 legg opp til at utbygging skal skje gjennom aktiv planlegging som «skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.» Det skal i den samanheng «legges vekt på langsiktige løysningar, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.»

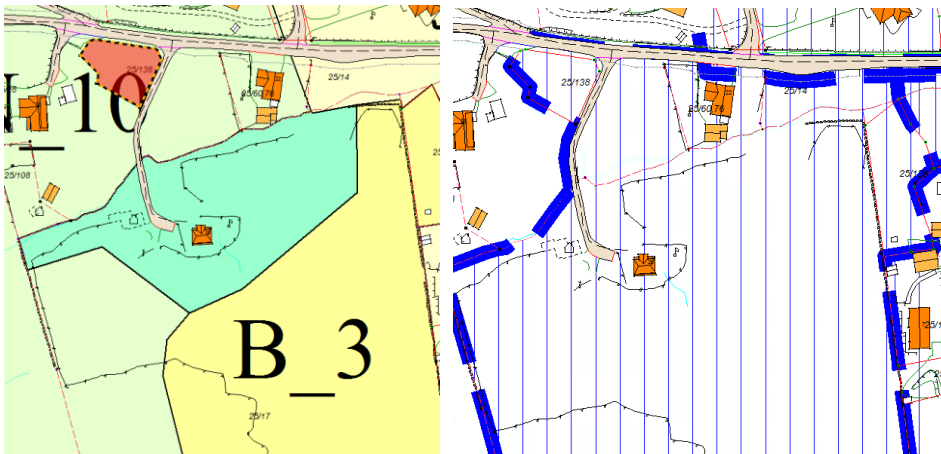
Administrasjonen har vurdert søknaden på bakgrunn av grunnvilkåra i pbl § 19-2 andre ledd, med særleg vekt på dei omsyn som er framheva i pbl §§ 19-2 og 1-1. Administrasjonen har òg vurdert spørsmålet om dispensasjon opp mot dei oppgåver og omsyn som normalt skal takast vare på i ein planprosess, jf. pbl § 3-1. Sentralt i vurderinga har vore:

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel (KPA)
- Omsynet til vern av kulturminne og landskap
- Omsyna bak kravet om felles planlegging
- Omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)
- Pårekelege fordelar og ulemper som følgje av at dispensasjon vert gitt



Den omsøkte eigedomen vart delt ifrå gbnr. 25/28 i 1990. Eigedomen er registrert i Nibio sitt gardskart med overflatedyrka jord, og står i direkte tilknytning til eksisterande landbruk i området. Stykkevis utbygging gjennom dispensasjon i enkeltsaker som dette er uheldig med tanke på langsiktig og heilskapleg arealdisponering av området. På bakgrunn av dette finn administrasjonen at LNF-formålet vil bli vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon frå arealformålet i denne saka.

Vidare ligg eigedomen i direkte tilknytning til areal som er satt av til byggeområde for bustad i KPA, B_3. Sjå kartet til venstre under. Det er meldt inn oppstart av planarbeid for B_3, der den omsøkte eigedomen er teke inn i foreløpig planområde. Sjå kartet til høgre under. Utbygging i området bør skje etter ein planstyrt prosess som vil gi tilstrekkeleg informasjons- og beslutningsgrunnlag for å sikre gode og heilskaplege løysingar for bruken av området. Først då kan ein vurdere arealbruken og utbygging mot Fosseelva tilstrekkeleg.



I tillegg vil ein dispensasjon kunne skape uheldig presedens for liknande saker. Utbygging i området bør skje etter reguleringsplan, og ikkje gjennom dispensasjon. For det tilfellet at kommunen ønskjer utbygging utan reguleringsplan, er det opna opp for LNF spreidd bustadbygging i kommunen. Denne eigedomen er ikkje satt av til dette formålet.

Administrasjonen har ikkje grunnlag for å vurdere om byggjeforbodet langs vassdraget vert vesentleg sett til side, då tiltakshavar ikkje har vist plassering av bustad på tomten. Ettersom vilkåra for å kunne gi dispensasjon er kumulative, vil vi likevel kunne vurdere om fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Administrasjonen viser til at det er fisk i Fosseelva, men elva er ikkje registrert som sjøarevassdrag. Vidare er det viktig med gode vegetasjonsbelte langs vassdraget for å sikre god vasskvalitet. Tiltakshavar har ikkje teke ei vurdering av konsekvensane eit byggjetiltak vil kunne få for vassdraget, og har heller ikkje oppgjeve kva tiltak som kan gjerast for å redusere eventuelle ulemper med å bygge langs vassdraget. Administrasjonen kan då ikkje sjå at det ligg føre fordelar som er klart større enn ulempene ved å gi dispensasjon.

På bakgrunn av det ovannemnde kan administrasjonen ikkje sjå at vilkåra for å kunne gje dispensasjon er oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

VEDTAK:

«Meland kommune avslår, med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd, søknad om dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftformålet i kommuneplanen sin arealdel og frå byggeforbodet langs vassdrag for oppføring av bustad på gbnr. 24/138 i Meland kommune.

For grunngjeving av vedtaket sjå saksutgreiing og vurdering over.»

Mynde

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

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker, jf. fvl § 29 (1). 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.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høvet til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Med helsing

Anny Bastesen
Sektorsjef teknisk

Marianne Aadland Sandvik
Juridisk rådgjevar byggjesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Leiv Jan Fosse
Se-Arkitektur AS

Fosse 146 5919
Wernersholmvege 5232
n 49

FREKHAUG
PARADIS