



Navar Takst og Eiendom AS
Grønland1
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/513 - 14/2732

Saksbehandlar:
Eli Bjørklid
eli.bjorklid@meland.kommune.no

Dato:
25.02.2014

Avslag på søknad om dispensasjon for frådelling av bustadtomt på gnr. 24, bnr. 28, Langeland

Administrativt vedtak. Saknr: 22/2014

Saka gjeld:

I søknad stempla motteke i kommunen 21.01.2014, vert det søkt om dispensasjon frå LNF-føremålet i gjeldande kommuneplan, for løyve til å dele frå ein parsell frå gnr. 24, bnr. 28 Langeland.

Eigedommen er ein bustadeigedom på 2,8da. Det vert søkt om løyve til å dele frå 920m². Føremålet er bustadbygging, men det er ikkje klarlagt kven som skal kjøpe eigedommen. Tilkomst via eksisterande veg Bustølvegen.

Det er Navar Takst og Eigedom som står som søkjar. Dei har fullmakt frå eigarane – Irmelin N. Lande og Thomas Kleppe til å ta seg av arbeidet i samband med søknaden.

Plan- og lovgrunnlag

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 11-6 at tiltak ikkje må vere i strid med kommuneplanen. Eigedommen er sett av til Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område) i gjeldande arealdel til kommuneplanen. I desse områda er det berre tiltak knytt til landbruksnæringa som er tillate. Det er naudsynt med dispensasjon etter pbl § 19-2 frå forbod mot tiltak i LNF-område for å dele frå ei bustadtomt, sjølv om det er ein eksisterande bustadeigedom som er tenkt delt.

Nabovarsling

Det er sendt ut nabovarsel. I brev datert 02.02.2014 er det komme merknad til tiltaket frå Jorun Espetvedt. Brevet er sendt til tiltakshavar og vidaresendt til kommunen i brev datert 10.02.2014. Espetvedt tek opp følgjande tema:

- Søknaden er mangelfull, og ho protesterer derfor mot delinga slik søknaden ligg føre.

- Manglane er knytt til at søknaden ikkje synleggjer korleis terreng og drenering vil sjå ut når prosjektet er ferdig
- Tiltaket ligg i LNF-område med relativt romslege tomter. Deling vil føre til at område kjem til å likne meit på eit vanleg bustadområde
- Kva krav stiller kommunen til nye bustader i LNF- områda
- Espetveit eig den siste delen av Bustølvegen som er tenkt nytta som tilkomst. Ho vil ikkje gje løyve til å nytta denne vegen som tilkomst, då vegen er del av kulturlandskap som ein ikkje ynskjer å endre.

Tiltakshavar har delvis kommentert desse merknadene – «Drenering for nedslagsfeltet, vil bli ivaretatt ved søknad om bustad på parsellen, det same gjelder krav til visuell utforming.»

Høyringsfråsegner

I tråd med gjeldande rutinar er ikkje søknaden sendt på høyring til regionale instansar når administrasjonen vurderer avslag.

Vurdering:

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

I pbl § 1-1 heiter det mellom anna: «Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner».

Dispensasjon etter pbl § 19-2 krev at verken *”hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering”*.

Det vil normalt ikkje vere høve til å gje dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke jfr. Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s.242.

Søknaden er vurdert opp mot omsynet bak føresegnene det vert søkt om dispensasjon frå. Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel
- Kvalitetar i landskapet
- Omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)

Kommuneplanen sin arealdel, kvalitetar i landskapet og omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge

Omsyna bak LNF- føremålet er i første rekke knytt til omsyn i høve areal- og ressursdisponering. Eit hovudformål er å verna om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, naturområde eller friluftsområde, og å hindre oppstykking / fragmentering. Utbygging skal som hovudregel skje i planlagte område der infrastruktur og heilskaplege løysingar vert ivareteke.

Tiltaket ligg på Langeland rett sørvest for Sagstad skule. Gnr. 24, bnr. 28 grenser til skuleplassen og ligg nærast vegg i vegg med skulebygget. Eigedomen ligg i eit område som er del av ein

grønstruktur knytt til Langeland, Mjåtveitelva som renn nede i dalen og kulturlandskapet knytt til landbruket i nærområdet. Desse kvalitetane ynskjer ein ikkje å røre ved, då dei er viktige kvalitetar ved nærområdet til Frekhaug som kommunesentrum.

Bustølvegen er i utgangspunkte ein gang- og sykkelveg med køyretilkomst for dei aktuelle bustadeigedomane. Veggen er stor mon nytta av skuleungane som gang- og sykkelveg til skulen og til Meland Aktiv / Fossemýra. Auka trafikk sjølv, om det berre er til ei einskild ny bustad, vil vere negativt for tryggleik og tilgjenge for ungene. Veggen er òg mykje nytta som del av turveg vidare mot Mjåtveit, Fosse, Sagstad og Storeknappen. Mjuka trafikkantar har prioritet i området. Det går elles fram at tomte pr. i dag ikkje har avtale om tilkomst over naboeigedomen.

Eventuell endra arealbruk i området bør følgje av kommuneplanen sin arealdel, som er under revisjon. Folkeveksten kan gjere det naudsynt å utvide Sagstad skule i framtida. Det er enno ikkje teke stilling til kva areal ein treng til utviding av skulen, men administrasjonen meiner det vil vere uklokt å disponere areal til meir bustadbygging tett innpå skuleområdet, før arealbruken i området er nærare avklara gjennom overordna plan.

Naturmangfaldlova §§ 8 og 9

Det er ikkje særskilte registrerte naturverdiar på staden.

I høve til den intensjonen og føremåla som lova om naturmangfald er meint å ta i vare ser ikkje administrasjonen at desse vert skada eller sett til side ved gjennomføring av omsøkte tiltak.

Samla konklusjon

Administrasjonen finn at omsynet bak reglane det vert dispensert frå eller omsyna i lovene sin formål, vert sett vesentleg til side ved å gje dispensasjon slik det er søkt om i dette høvet.

Administrasjonen finn ikkje at føremonene ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf pbl § 19-2.

Vidare saksgang

Søklar har høve til å klage på vedtaket dersom søknad om dispensasjon vert avslått. Klagen skal stilast til Meland kommune, som vidaresender den til Fylkesmannen i Hordland for endeleg avgjerd etter vedtak i Utval for drift og utvikling.

VEDTAK

”Meland kommune avslår med heimel i plan- og bygningslova §§ 19-2 og 11-6 søknad om dispensasjon frå byggjeforbodet i LNF-område (landbruk-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel, for frådelling av parsell til bustadhus på gnr 24, bnr 28.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga og vurderinga ovanfor.”

Vedtaket kan påklagast etter Forvaltningslova § 28, jf vedlagte skjema.

Plan, utbygging og kommunalteknikk

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Eli Bjørklid
konsulent

Kopi til:

Jorun Espetvedt

Harald Johnsens
vei 9

1415

OPPEGÅRD

Mottakere:

Navar Takst og Eiendom AS

Grønland1

5918

FREKHAUG