



Fylkesmannen i Hordaland
P.b 7310
5020 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/2275 - 15/21769

Saksbehandlar:
Tore Johan Erstad
tore.johan.erstad@meland.kommune.no

Dato:
07.12.2015

Høyringsbrev - GBNR 11/1 - Søknad om dispensasjon for bygging på dyrka/dyrkbar mark i LNF-spreidd område

Saka gjeld:

Ved søknad journalført 13.10.15 har Tor Helge Thorvaldsen (her: tiltakshavar) søkt om dispensasjon frå føresegn 3.2 til kommuneplanen sin arealdel for oppføring av bustadhus på dyrka/dyrkbar mark innanfor LNF-spreidd bustadområde (SB_4) på gbnr 11/1, Vollo i Meland kommune.

Søknaden vart etter førespurnad frå administrasjonen supplert med tilleggsopplysningar frå tiltakshavar ved skriv journalført 4.12.15. Tiltakshavar har opplyst:

«Begrunnelsen for hvorfor det ønskes boligplassering på dyrket/dyrkbar mark og fordelene dette har for bruket er: Overtok gardsbruket etter mine foreldre september 2014 med ønske om ta vare på og vedlikehalde gamle nedslitte driftsbygninger samt en dag drive selv. Grunn for bygge nytt hus er at dagens våningshus er gammelt og vil har en stor kostnad for å få opp i dagens standard. Plassering av bolig er grunnet med at det er den delen av bruket der det er i realiteten minst ulighet for dyrking av mark og det er lite arbeid for å kunne opparbeide en tomt, samt lite arbeid med tanke på vei, vann og avløp».

Det vert vist til vedlegga i sin heilskap.

Nabovarsling:

Tiltaket vart nabovarsla i perioden 11.-12.10.15 i samsvar med pbl § 21-3. Det er ikkje merknader til tiltaket. Tiltakshavar har søkt om fritak frå plikt til nabovarsling av gbnr 11/13, då det ikkje er råd å finne ut kven som er grunneigar. Det er opplyst at matrikelregistrert grunneigar ikkje er å finne korkje gjennom nummeropplysning eller folkeregisteret. Administrasjonen legg til at det i matrikkelen ikkje ligg inne adresse på vedkommande, slik at unnlatt nabovarsling vert vurdert å vere i samsvar med pbl § 21-3, første ledd, siste punktum.

Lov- og plangrunnlag:

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

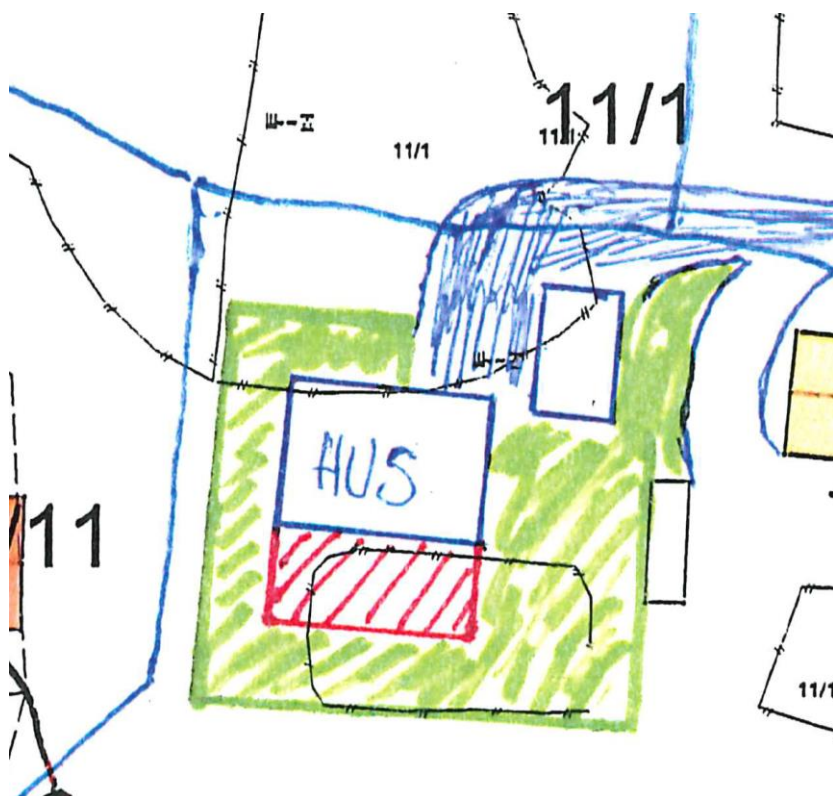
Konto 1503 18 83722
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no

Meland kommune vedtok ny kommuneplan 17.6.2015 som gjeld ved handsaming av saka.

Eigedomen gbnr 11/1 er ein landbrukseigedom, som i kommuneplanen sin arealdel (KPA) er vist delvis som LNF-område og delvis som LNF-spreidd bustad (SB_4). Kommuneplanen opnar gjennom føresegn 3.2.2, tabell 7, for oppføring av to bueiningar innanfor SB_4.

Tiltakshavar ønskjer ikkje å dele frå parsell rundt planlagt bustadhus. Administrasjonen har vurdert at lov- og plangrunnlaget heller ikkje gir kommunen heimel til å stille krav om frådelling. Men med grunnlag i andre krav i kommuneplanen knytt til tilhøve mellom tomt og bustad (utomhusareal, parkering mv) har administrasjonen bedt tiltakshavar om å sende inn situasjonskart som viser bustadplassering med eit naturleg tomteareal knytt til bustaden. Det vert vist til illustrasjon frå tiltakshavar journalført 4.12.2015:



Samla areal er vist med storleik på om lag 650-750 m². Planlagt bustad har tiltakshavar opplyst til om lag 190 m² (2 høgder). Dersom det vert gitt dispensasjon vil administrasjonen gjere ei nærare vurdering av om omsøkt bygg stettar dei ulike krava i kommuneplanen i høve til uteareal, parkering mv gjennom byggesakshandsaminga etter pbl kap 20.

Veg-, vatn- og avlaup:

Statens vegvesen har gjennom vedtak dagsett 16.11.2015 gitt dispensasjon for oppføring av bustad med minste avstand frå dagens vegmidte på 24 meter. Det er knytt vilkår til dispensasjonen. Vidare har vegvesenet gitt førehandstilsegn om løyve til utvida bruk av avkjørsel til fylkesveg 244 på vilkår om at avkjørselen vert utbedra i samsvar med krav i vedtaket. Det går fram av vegvesenet si avgjerd at ein

vurderte at tiltaket ikkje ville innebære trong for dispensasjon frå kommuneplanen. Føreliggande høringsbrev vert difor òg sendt til vegvesenet til orientering og eventuelle merknader.

Tiltakshavar har opplyst at bustaden skal knytast til kommunalt vassforsyningsanlegg og at det skal etablerast minireinseanlegg i påvente av at kommunalt avlaupsnett vert ferdig utbygd. Desse tilhøva må løysast gjennom byggjesakshandsaming etter pbl kap 20.

Dispensasjon etter pbl kap 1 og § 19-2:

Søknaden skal vurderast 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. Ved dispensasjon frå lova skal det leggjast særleg vekt på konsekvensar for helse, miljø, sikkerheit 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.

Førebels vurdering:

Etter administrasjonen si foreløpige vurdering er saka tilstrekkelig opplyst til at dispensasjonsspørsmålet kan vurderast.

Kommuneplanen inneheld som nemnd forbod mot oppføring av bustader på dyrka/dyrkbar mark. I markslagskart AR5 (gardskart, skog og landskap) er omsøkt plassering vist delvis på overflatedyrka jord. Tiltaket krev handsaming etter jordlova § 9 (omdisponering av dyrka mark). Det er same vurderingar som må gjerast etter jordlova som ved føreliggjande dispensasjonsvurdering. Tiltakshavar har difor innhenta førebels vurdering frå tenesteområde landbruk i kommunen. I førebels vurdering av 2.10.2015 har tenesteområde landbruk opplyst at ein ikkje har vesentlege innvendingar mot den plassering tiltakshavar ønskjer ut frå landbruks- eller jordlovperspektiv. Dette vil òg vere eit naturleg utgangspunkt ved dispensasjonsvurderinga.

Etter gjeldande sakshandsamingsreglar skal søknaden om dispensasjon sendast regionale styresmakter ved Fylkesmannen i Hordaland, Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland Fylkeskommune Regionalavdelinga til uttale, før det vert gjort vedtak i saka.

Frist for uttale er 4 veker frå oversendinga, jf. pbl. § 21-5 (3). Kopi sendt tiltakshavar til orientering.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
konsulent byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Vedlegg:

20151204092710

Gjeld søknad om omdisponering til nytt gardshus på GBNR 111

Søknad om omdisponering av areal

kart

Søknad om dispensasjon

kart

nabovarsel

Kopi til:

Tor Helge Thorvaldsen

Holsbergstien 13 5918

FREKHAUG

Mottakere:

Fylkesmannen i Hordaland

P.b 7310 5020

BERGEN

Hordaland Fylkeskommune

Regionalavdelinga 5020

BERGEN

Statens vegvesen Region vest

Askedalen 4 6863

LEIKANGER