

MELAND KOMMUNE

SAKSPAPIR

Styre, komite, utval	Møtedato	Sbh.	Saknr
Utval for drift og utvikling	14.05.2013	LAB	029/13

Avgjerd av: Utval for drift og utvikling Saksbeh.: Laila Bjørge	Ansv. OCB	Arkiv: GBNR-24/49, N-511	Arkivsaknr 13/203
--	---------------------	------------------------------------	-----------------------------

SØKNAD OM DISPENSASJON FOR OPPFØRING AV EINEBUSTAD PÅ LANGELAND, GNR 24 BNR 49

Dokumentliste:

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottakar	Tittel
1	I	23.01.2013	Erik Tufte	SØKNAD OM DISPENSASJON FOR OPPFØRING AV EINEBUSTAD - GNR 24 BNR 49
2	I	29.01.2013	Erik Tufte	VS: KVITTERING FOR SENDT NABOVARSEL.
3	U	15.03.2013	Statens vegvesen; Hordaland Fylkeskommune Regionalavdelinga; Fylkesmannen i Hordaland Kommunal- og samordningseining	HØYRING - SØKNAD OM DISPENSASJON FRÅ BYGGJEFORBODET I LNF-SONA FOR BYGGING AV EINEBUSTAD PÅ GNR 24 BNR 49 PÅ

Vedlegg

Saksutgreiing:

Saka gjeld:

Søknad stempla motteke 28.01.2013 frå Erik Tufte gjeld dispensasjon frå forbodet mot tiltak i område sett av til LNF-formål (landbruks-, natur- og friluftformål) i arealdelen til kommuneplanen, for oppføring av einebustad i Bustølvegen på Langeland, gnr 24 bnr 49.

Tilkomst, parkering, vatn og avlaup m.m:

Vatn og avløp kan løysast på tilfredsstillande måte ved å nytta eksisterande infrastruktur. Tilkomsten blir frå gang- og sykkelvegen til Sagstad skule, der det er rett til å køyre for dei som bur i området.

Nabomerknader:

Naboar er varsla, ingen merknader.

Høyringsfråsegner:

Saka har vore på høyring hjå Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune, ved brev datert 11.03.2013. Det er ikkje kome merknad frå nokon av instansane.

Plangrunnlaget/dispensasjon.

I kommuneplanen for Meland heiter det, om LNF-områda i arealdelen: *"I denne sona skal det til vanleg ikkje gjevast løyve til arbeid og tiltak som nemnd i lova sin §§84 og 93 (arbeid som krev byggjeløyve og andre varige konstruksjonar, anlegg og massetak/fylling), samt frådeling til slike føremål. I særlege høve kan det søkjast om dispensasjon i samsvar med plan- og bygningsslova §7. Reglane gjeld ikkje for stadbunden næring."*

I retningslinene til kommuneplanen heiter det mellom anna:

"Ved vurdering om det er grunnlag for å gje dispensasjon frå kommuneplan, skal kommunen særskilt vurdere tiltaket sine konsekvensar i høve bygda sine behov for folketilvekst, jordvernet, omsynet til biologisk mangfald, kulturminne, kulturlandskap og friluftsliv. For å kunne gje løyve til frådeling/bygging innafor LNFsona skal desse punkta være oppfylt:

- 1. Eksisterande infrastruktur skal kunne nyttast på ein god og effektiv måte.*
- 2. Grenda skal ha tilfredsstillande skulekapasitet.*
- 3. Vegtilkomst, avløp og vassforsyning må løysast på ein tilfredsstillande måte.*

(...)

Kommunen ønskjer fortetting innanfor tettbygde strok.

Arealforvaltninga skal bidra til å oppretthalde bustadmønsteret og grendastrukturen."

Tiltakshavar skriv i sin dispensasjonssøknad:

"Søknad om dispensasjon på Gnr.24 brn. 49 om oppføring av enebolig som grenser til LNF i kommuneplanen.

Begrunnelse:

1. Tomten ble fradelt i 1971 som boligtomt.

I denne forbindelse skriver Fylkeslandbruksstyret i Hordaland at eiendommen ikke er i bruk eller egner seg til jordbruk.

2. Det er skilt ut en rekke tomter fra gnr.24 med samme hensikt. Mange av disse tomtene er allerede bebygget.

3. Oversiktskartet over området viser at det er ganske fortettet bebyggelse allerede.

4. Det er i løpet av de siste årene bygget mange boliger i samme område.

5. Veien til byggefeltet har eksistert fra da tomten ble fraskilt. Den første eieren av tomten var med på å bygge veien sammen med de øvrige beboerne på byggefeltet .Veien er siden blitt oppgradert.

6. Kommunens tidligere uttalelser har følgende kommentar:

- Tilkøst via sykkel/gangsti . OK*
- Miljø,natur og friluft. OK*
- Landbruk (ingen konflikter) OK*
- Bygging på en allerede fradelt tomt. OK*

På bakgrunn av det overstående vil undertegnede søke om dispensasjon i fra kommuneplanen sin arealdel ang .LNF område ,slik at det kan føres opp en enebolig på eiendommen grn.24 brn.49."

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

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

I pbl § 19-2 heiter det m.a.: Dispensasjon kan ikkje gjevast dersom omsynet 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, 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.

Vurdering:

Tomta vart frådelt i 1971. Den ligg i eit område med fleire andre bustadhus, rett sør for Sagstad skule. Det er veg, vatn og avlaup på staden. Det er ikkje lenger landbruksdrift på avgjevarbruket, men området der tomta ligg er eit vakkert kulturlandskap.

I utgangspunktet bør det ikkje gjevast dispensasjon frå arealbruken i kommuneplanen så lenge arbeidet med rullering av arealdeling pågår, då dispensasjonar kan komme til å binde opp framtidig arealbruk på ein uheldig måte. I dette særlege tilfellet ser ikkje administrasjonen at ein dispensasjon frå byggjeforbodet vil vere uheldig, då tomta allereie er etablert og ligg midt i ei mindre bustadklyngje.

I området rundt er det bygd ut med einebustader. Administrasjonen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med landbruksinteresser eller miljø. Tiltaket vil ikkje vera i strid med ålmenta sin tilgang til friluftsområde og godkjenning av tiltak vil ikkje forandre landskapsbilete etter administrasjonen sitt syn.

Oppføring av bustadhus vil føre til auka trafikk på vegen som vert nytta som gang- og sykkelveg for skuleungane. Det er i dag sju eigedomar som nyttar denne øvste delen av gang- og sykkelvegen som tilkomst, og om lag 25 bustadeigedomar til saman på heile vegstrekninga. Vegen har nedsett fartsgrense. Administrasjonen vurderer i utgangspunktet at det ikkje bør bli større biltrafikk på skulevegen, men kan vanskeleg sjå at det er grunnlag for å endre praksis for den eine bustadtomta, som tidlegare er godkjent etablert med slik løysing.

Administrasjonen kjem så leis til, etter ei samla vurdering, at det er grunnlag for å gje dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNF-område i arealdelen til kommuneplanen, i dette høvet.

Vidare saksgang

I tråd med gjeldande rutinar skal Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin dersom kommunen gjev dispensasjon.

Tiltaket kan ikkje gjennomførast før det er søkt om og gjeve løyve etter pbl. kap. 20.

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 (landbruk-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel, for oppføring av bustad på gnr 24 bnr 49, slik det er søkt om i brev stempla motteke i kommunen 28.01.2013.

Tiltaket kan ikkje setjast i verk før det er godkjent etter pbl kap. 20. Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom den ikkje er nytta, jfr. pbl § 21-9.

For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.”

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

14.05.2013 UTVAL FOR DRIFT OG UTVIKLING

UDU-029/13 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 (landbruk-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel, for oppføring av bustad på gnr 24 bnr 49, slik det er søkt om i brev stempla motteke i kommunen 28.01.2013.

Tiltaket kan ikkje setjast i verk før det er godkjent etter pbl kap. 20. Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom den ikkje er nytta, jfr. pbl § 21-9.

For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.”

Vedtaket kan påklagast etter Forvaltningslova § 28, jf vedlagte skjema

Rett utskrift

Dato:

Kopi til:

Erik Tufte
Fylkesmannen i Hordaland Kommunal- og
samordningseining
Hordaland Fylkeskommune Regionalavdelinga