



Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/922 - 14/4318

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

Dato:
24.03.2014

Avslag på søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for oppføring av to-mannsbustad på Fosse, gbnr 25/35.

Administrativt vedtak. Saknr: 61/2014

Saksutgreiing:

Saka gjeld:

Arkoconsult AS, på vegne av tiltakshavar Jørn Andre og Sølvi Halseth, har i søknad stempla motteke 5.11.2013 søkt om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av tomannsbustad på gbnr 25/35 på Fosse i Meland kommune. Parsellen er på om lag 2 daa, og er eit restareal etter nyleg frådelling av eit areal på om lag 1,7 daa frå bnr 35. Tidlegare frådelt parsell har fått bnr 175, som det vart gjeve dispensasjon for frådelling av i 2012 (arkivsakid 12/1743) for oppføring av einebustad. Bnr 35 var opphavleg på om lag 3,7 daa.

Dispensasjonssøknaden gjeld no oppføring av tomannsbustad på restarealet til bnr 35.

Opplysningar i søknaden:

I skriv av 1.10.2013 har Arkoconsult grunngjeve søknaden med at parsellen er ei resttomt i eit felt med andre bustader. Tomta er ikkje nytta til jordbruksføremål og heller ikkje natur- og friluftsføremål. Dispensasjon som omsøkt vil ikkje vere i strid med omsyna bak LNF-føremålet i kommuneplanen. Vidare har søkar vist til kommunen si grunngjeving for å gje dispensasjon ved frådelling frå bnr 35 i 2012.

Den gongen skreiv kommunen følgjande:

«Eiendommen er ikkje i bruk til landbruksføremål, og har heller ikkje verdi som ressurs for landbruket. Det er ikkje registrert fritidsinteresser knytt til eigedomen, og frådelling og bustadbygging på tomta vil ikkje bety noko for tilgjenge til friluftsområde. Administrasjonen

vurderer at ny bustad på tomta ikkje vil endre landskapsbiletet vesentleg i dette høvet. Det vert vist til at parsellen ligg i botn av landskapsdraget, og slik ikkje vil bryta horisontliner i landskapet eller prega dette nemneverdig. Området er eit etablert bygningsmiljø, og ein ny bustad på tomta vil ikkje endra landskapskarakteren.»

Søkar meiner at tilsvarande vurdering må vere gjeldande i dag for restarealet som no vert omsøkt. Sakene er like, rettsleg og faktisk, og omsynet til lik handsaming av like saker bør etter søkar sitt syn vere eit tungtvegande argument for å gje dispensasjon også for omsøkte tiltak.

Søkar framhevar i tillegg følgjande moment:

- Omsøkt tiltak er ei naturleg fortetting av eksisterande bustadområde og gir betre utnytting av eksisterande infrastruktur.
- Offentleg vann- og avløpsleidingar går gjennom tomta.
- Vegtilkomsten er den same som ved frådelling av bnr 175, frå eksisterande kommunal veg – Fosse.
- Det er kort avstand til Sagstad skule og Fossemyra idrettsanlegg.

I forhold til helse, miljø og tryggleik, meiner søkar at dispensasjon ikkje overskrid det som bør vurderast som forsvarleg. Det vert igjen vist til grunngjevinga for kommunen sitt dispensasjonsvedtak ved frådelling av bnr 175. Søkar meiner at dispensasjon for tomannsbustad vil gjere at området blir meir attraktivt og at tilhøve som til dømes avkøyrsløse vert utbetra i nær framtid.

Saman med søknaden om dispensasjon har søkar vedlagt situasjonsplan og teikningar som visar noverande situasjon og det planlagde byggjetiltaket som så langt ikkje er omsøkt.

Det vert vist til søknaden i sin heilskap.

Plan- og lovgrunnlag:

Eigedomen er uregulert og ligg innanfor LNF-område (landbruk-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel, der det er eit generelt forbod mot nye tiltak. I LNF-sona i kommuneplanen skal det til vanleg ikkje gjevast løyve til tiltak som krev byggeløyve.

Nabovarsling:

Dispensasjonssøknaden vart nabovarsla 9.10.2013. Det er motteke merknader frå eigarane av nabotomta gnr 25 bnr 146 og 164, Målfrid og Per Hansen. Dei skriv mellom anna:

«Midt gjennom denne tomten går det en privat vann og avløpsledning fra hoved vannledning i kommunal veg, som eies av tre oppsittere her. Eventuell utbygger må betale seg inn på denne. Han vil også være ansvarlig for eventuelle skader på vann og kloakk som måtte oppstå under bygging og ellers i ettertid på denne tomten.

For øvrig består tomten av «botnaløus» myr, og det må betydelig mengder masseutskifting til. Vegen tåler ikke mer trafikk da den ligger på myr hele veien forbi tomten. Vi har store problemer med vedlikehold, og må kjøre sikksakk mellom slaghullene som oppstår med en gang det regner. Etter siste utbygging (25/84) er vegen på vei ut i myren.

Vi er av den oppfatning at denne tomten bør forbli LNF. Da den blir benyttet av naboens barn og deres venner til lek og fritid. Obs. dissestativ, sandkasse, og div. leker.»

Arkoconsult har i skriv datert 21.10.13 kommentert merknadene frå Målfrid og Per Hansen. Dei skriv at dei er innforstådd med at eit byggetiltak på tomta må ta omsyn til eksisterande vann- og avlaupsnett. Så vidt søkar kjenner til er det ikkje dokumentert at tomta består av meir enn 1 meter myr, men at ein ikkje har

målt dette. Søkar meiner dette uansett ikkje kan ha avgjerande vekt i forhold til dispensasjonssøknaden, og at det om noko viser at tomta ikkje kan nyttast til LNF-føremål. Når det gjeld standarden på tilkomstvegen er det søkar sitt syn at ein fordeling av vedlikehaldskostnadene over fleire tomter vil gjere det meir sannsynlig at vegen vert opparbeida betre til fordel for alle brukarane. Avslutningsvis viser søkar til at det i forslaget er satt av plass til felles leikeareal.

Høyringsfråsegner:

Dispensasjonssøknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga. Det er ikkje komen inn merknader til søknaden.

Vurdering

Dispensasjon etter pbl kap 1 og § 19-2:

I pbl § 1-1 heiter det mellom anna: «Lova skal fremja berekraftig utvikling til det beste for den enkelte og, samfunnet og framtidige generasjonar».

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.

Det følgjer vidare av pbl § 19-2, 4. ledd at kommunen ikkje bør gje dispensasjon frå «planar, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8» dersom sektorstyresmaktene har rådd i frå å gje dispensasjon. Søknaden er vurdert opp mot omsynet bak føresegnene det vert søkt dispensasjon frå. Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

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

Det omsøkte tiltaket er i strid med føremålet i LNF-område (landbruks-, natur- og friluftsområde) i arealdelen til kommuneplanen, der det er forbod mot alle tiltak. Omsyna bak LNF- føremålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, og å hindre oppstykking. I tillegg vil ein unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområde og grønstruktur.

Gjeldande kommuneplan inneheld eit framtidig utbyggingsområde i nærområdet, Fosse – Litlebergen. Det er ikkje sett av område for spreidd utbygging elles på Fosse. Arbeidet med revisjon av kommuneplanen sin arealdel er i full gang, og nytt forslag til arealdel skal sendast ut på høyring hausten 2013. Det vil då bli avklart kva for deler av kommunen som skal byggjast ut dei næraste 10-åra, kva krav som må stillast til skulekapasitet og annan sosial infrastruktur, kva krav som må stillast til hovudvegnett og kva for plankrav som gjeld før utbygging. I dette området er mellom anna det å finne gode løysingar på Fossekrysset ei av utfordringane, og evt. standard på Fossevegen, saman med finansiering av offentleg infrastruktur generelt.

Meland kommune gav som nemnd ovanfor dispensasjon for frådelling av parsell til bustadføre mål frå gnr 25 bnr 35 i 2012. Det er same tiltakshavar som no har søkt om dispensasjon for løyve til oppføring av ytterlegare to bueiningar på restarealet til bnr 35.

Dispensasjonsvedtaket frå 2012 gjaldt ein del av eigedomen som kommunen vurderte som ein naturleg bustadtomt, og som ein naturleg fortetting av eit etablert bustadmiljø. Administrasjonen er ikkje samd med søkar i at vurderingane nødvendigvis vert dei same for parsellen som no er omsøkt.

Vurderingane i 2012 var avgrensa til å gjelde oppføring av ein einbustad på den delen av arealet som då låg til bnr 35 som etter kommunen sitt skjønn av best eigna og mest naturlege å nytte til bustadføre mål. For den delen av eigedomen som det no er søkt om løyve til etablering av tomannsbustad på, er desse synspunkta etter administrasjonen sitt syn ikkje like treffande. Det gjeld både restarealets plassering samanhalde med eksisterande bustader på staden, og utformina av bustadene som tomannsbustader, slik desse er vist i situasjonsplan vedlagd søknaden.

Administrasjonen finn at dispensasjonssøknaden i nokon grad må vurderast i eit samla perspektiv i høve til dispensasjonen som vart gjeve i 2012, og konstaterer i så måte at det totalt er søkt om dispensasjon for oppføring av 3 bueiningar på staden. Det ligg i dette at administrasjonen ikkje finn at omsynet til lik handsaming av like saker gjer at kommunen er bunden til å gje dispensasjon i dette høvet fordi det vart gjeve dispensasjon i 2012. Det er same tiltakshavar som no søker om ny og utvida dispensasjon for resterande del av bnr 35, slik at likehandsamingsomsyn ikkje gjer søkar noko rettskrav på å få dispensasjon.

Problemstillinga vil etter administrasjonen sitt syn vere om vilkåra for å gje dispensasjon etter pbl § 19-2 er tilstade når verkandene av dispensasjonssøknadene vert vurdert samla. Administrasjonen understrekar at føreliggjande søknad er vurdert konkret, men då den vert fremja av same tiltakshavar som fekk dispensasjon i 2012 finn kommunen at kommunen må ha både rett og plikt å vurdere dei samla konsekvensane av tidlegare og omsøkt dispensasjon.

Det første som då må vurderast er om landbruk-, natur- og friluftssyn vert vesentleg sett til side dersom det vert gjeve dispensasjon som omsøkt. Dernest må det etter vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 vere slik at fordelane med å gje dispensasjon må vere klart større enn ulempene. I denne vurderinga vil trafikktryggleikssyn og planomsyn generelt inngå.

Eigedomen er ikkje i bruk til landbruksføre mål, og har heller ikkje verdi som ressurs for landbruket. Landbruksomsyn vert derfor ikkje vesentleg tilsidesett ved dispensasjon. Administrasjonen vurderer at det heller ikkje er grunnlag for å konstatere at natur- og friluftssyn vert *vesentleg* tilsidesett ved dispensasjon, men omsynet til å ta vare på eksisterande leike- og friareal er etter administrasjonen sitt syn eit relevant moment ved dispensasjonsvurderinga.

Søknaden må vidare vurderast i forhold til trafikktryggleik. Også i høve til dette er det etter administrasjonen sitt syn dei samla ulempene ved planlagd utbygging av bnr 175 og restarealet til bnr 35 som må vurderast. Tomta vil nytta eksisterande avkøyring til kommunal samleveg «Fosse». Fartsgrensa er 50 km/t på staden og krysset skal etter vegvesenet sine tilrådingar ha 45 meter stoppsikt. Tilsvarende som ved dispensasjonsvurderinga i 2012, legg administrasjonen til grunn at siktilhøva i krysset lar seg løyse, slik at det vil kome i samsvar med vegvesenet sine tilrådingar om 45 meter stoppsikt.

I dispensasjonsvedtaket frå 2012 uttalte kommunen følgjande:

«Langs vegen over Fosse er det bygd fortau frå avkøyring til Fosse 31 til Fossesjøen. Herfrå er det fortau vidare til Frekhaug og Knarvik. Fortauet sikrar mjuke trafikantar på denne strekninga. Frå avslutning av fortauet til tomta er det ca 180 meter veg der det ikkje er fortau. Vegen er her ein smal og går i ein sving med avgrensa sikt.»

I høve til trafikktryggleik konkluderte kommunen ved vurderinga i 2012 med at trafikkomsyn ikkje vart sett vesentleg til side ved dispensasjon. Når det no er søkt om ytterlegare to bueiningar på staden, er det kommunen sitt syn at trafikkomsyn i større grad vert råka og at dette er ei relevant ulempe ved tiltaket i høve til pbl § 19-2. Dette gjeld òg bruken av den interne tilkomstvegen, som etter det opplyste er i dårleg stand.

Ved utbygging gjennom dispensasjonar har kommunen ikkje samla oversikt og styring med talet på nye bustader og brukarar av vegen, både bilar og mjuke trafikantar. Dette er generelt og konkret ei ulempe ved utbygging i LNF-område gjennom dispensasjonar og ikkje planprosessar.

Administrasjonen peiker vidare på at utbygging ved dispensasjonar utanfor regulerte område kan bidra til å leggje føringar for utnytting av slike areal, til dømes bustadutforming og grad av utnytting, samt at dispensasjonspraksis lett vil skapa presedens og press mot ytterlegare dispensasjonar i eit område, og vil over tid bidra til svekke kommuneplanen som styringsverktøy.

Det er eit overordna mål for kommunen at arealutnyttinga vert vurdert og fastlagd gjennom grundige planprosessar og ikkje som dispensasjonar frå gjeldande planar. Administrasjonen meiner derfor at utbygging som omsøkt bør vurderast i samband med rullering av arealdelen til kommuneplanen, slik at området får ei heilskapleg vurdering, særleg i høve til anna utbygging, offentleg infrastruktur og offentleg tenestetilbod, trafikktryggleik og avkjørsetilhøve. Dispensasjon som omsøkt vil kunne skape presedens for utbygging etter dispensasjonar i området, noko kommunen ikkje vurderer som ønskjeleg.

Det vert vidare vist til at Meland kommune i sak med arkivsakid 13/705 av slo søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet for gnr 25 bnr 33 for frådeling av 3 parsellar til bustadføremål.

Samla konklusjon:

Administrasjonen finn at det ikkje er grunnlag for å gje dispensasjon for oppføring av tomannsbustad som omsøkt på restarealet som utgjer gnr 25 bnr 35, dette etter ei samla vurdering av fordelar og ulemper ved etablering ytterlegare 2 nye bustader på eigedommen ved dispensasjon. Frådeling og utbygging bør vurderast i samband med rullering av arealdelen til kommuneplanen, slik at området får ei heilskapleg vurdering, særleg i høve til anna utbygging, offentleg infrastruktur og offentleg tenestetilbod og trafikktryggleik.

Vidare saksgang:

Søkjar har høve til å klage på vedtaket dersom søknad om dispensasjon vert avslått. Klagen skal stilast til Meland kommune, som vidare sender 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 (pbl) § 19-2 og 11-6 søknad om dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNF-område (landbruk-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel,

for oppføring av tomannsbustad på gnr 25 bnr 35 på Fosse.

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

Gebyr for sakshandsaming følgjer vedlagt.»

Vedtaket kan påklagast etter Forvaltningslova § 28.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
konsulent byggjesak

Mottakere:

Arkoconsult AS
Jørn Andre og Sølvi Halseth

Postboks 103 5291
Galtenesvegen 5918
102 A

VALESTRANDSFOSSEN
FREKHAUG