



MELAND KOMMUNE

Sitor Bygg & Eiendom AS
Ievegen 181

5917 ROSSLAND

Dykkar ref.
Vår ref. BJB

Journalp.ID 13/8757
ArkivsakID 2011001829
Arkiv nr. GBNR-27/232, N-511

Dato 12.06.2013

AVSLAG - SØKNAD OM DISPENSASJON FOR OPPFØRING AV 2 EINEBUSTADER OG GARASJE PÅ GNR 27 BNR 232

Saka er behandla etter delegert mynde frå kommunestyret.

Styre, komite, utval	Møtedato	Sbh.	Saknr
Delegasjonsvedtak Plan, utbygging og kommunalteknikk	12.06.2013	ANB	236/13

Dokumentliste:

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottakar	Tittel
1	I	28.10.2011	Sitor Bygg & Eiendom AS	KOPI AV NABOVARSEL TIL OPPFØRING AV TO EINEBUSTADER
2	I	04.12.2011	Sitor Bygg & Eiendom AS	SØKNAD OM RAMMELØYVE TIL TILTAK OPPFØRING AV 2 EINEBUSTADER OG GARASJEPÅ GNR 27 BNR 232
3	U	05.12.2011	Sitor Bygg & Eiendom AS	FØREBELS SVAR PÅ SØKNAD OM LØYVE TIL TILTAK PÅ GNR 27 BNR 232.
4	U	17.01.2012	Sitor Bygg & Eiendom AS	VEDRØRENDE SØKNAD OM DISPENSASJON FRÅ §19-1
5	I	24.04.2012	Sitor Bygg & Eiendom AS	ETTERSENDTE DOK. SØKNAD OM DISPENSASJON, ERKLÆRING OM RETT TIL DRIKKEVATN - MINIRENSEANLEGG M.MEIR.
6	U	12.06.2013	Sitor Bygg & Eiendom AS	AVSLAG - SØKNAD OM DISPENSASJON FOR OPPFØRING AV 2 EINEBUSTADER OG GARASJE PÅ GNR 27 BNR 232

Saksutgreiing:

Saka gjeld

SITOR Bygg & Eiendom AS v/Trond-Ove Rikstad har i søknad stempla motteke 02.12.2011 søkt om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel, for oppføring av to bustaderm/ på gnr. 27, bnr. 232, utan å gå vegen om reguleringsplan. Det er samstundes søkt om rammeløyve for tiltaket.

Etter mangelbrev av 17.01.2012, kom det inn etterspurt dokumentasjon ved brev stempla motteke 14.05.2012. Etter den tid er saka av kapasitetsmessige årsaker dessverre blitt liggjande lenge utan behandling i kommunen.

Vassforsyning er tenkt løyst via privat vasskjelde. Det ligg føre erklæring frå eigar av 27/18, Anne Kari Rikstad, om løyve til å nytte kjelda for vassforsyninga. Avlaup er tenkt løyst via privat utslepp. Det ligg føre utsleppssøknad for etablering av biovac-anlegg. Tilkomst er tenkt løyst via ny, privat veg frå kommunal veg Moldekleiv. Det er søkt om utvida bruk av eksisterande avkjørsle.

Plan- og lovgrunnlag

Eigedomen, gnr. 27, bnr. 232, er delt frå hovudbruket, gnr. 27, bnr. 18, etter at det vart gjeve dispensasjon frå forbod mot tiltak i LNF-områda (landbruks-, natur- og friluftsområda) i kommuneplanen sin arealdel (jfr. sak UDU-040/09, møte 24.03.2009). Parsellen er på om lag 1 685 m².

Gjeldande arealstatus i kommuneplanen er framleis LNF-formål. Det er såleis nødvendig med dispensasjon frå arealformålet, for bustadene og for tilkomstvegen. Søkjar skriv (jf. dokumentasjon motteke 14.05.2012) at det er stor etterspørsel etter bustader i området, og at dei to bustadene er med på å dekke etterspørselen. Søkjar peiker på at tomte allereie er godkjent etablert med tanke på bustadbygging.

Nabomerknader

Naboar er varsla ved nabovarsel av 25.04.2012. Det er kome merknad frå eigar av naboeigedomen, gnr. 27, nr. 17, Arne Bøstrand (fritidseigedom). Merknaden uttrykker frykt for at tilkomstvegen ikkje kan nyttast for fritidseigedomen, som dermed blir hindra frå framtidig tilkomst. Utbyggjar meiner at den planlagte tilkomstvegen tvert imot vil medvirke til at fritidseigedomen får vegutløyning, og administrasjonen vurderer med dette at situasjonen er avklart.

Høyringsfråsegner

Regionale instansar hadde ikkje merknader til den opprinnelege dispensasjonen og frådellinga, og saka er derfor ikkje sendt på ny høyring.

Vurdering:

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

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

I § 19-2 i plan- og bygningslova, *Søknad om dispensasjon*, heiter det m.a.: Dispensasjon kan ikkje gjevast dersom omsynet bak regelen det vert søkt 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 det statlege eller regionale mynde har uttala seg negativt om dispensasjonssøknaden.

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
- Kvalitetar i landskapet

Eigedomen ligg for seg sjølv langs vegen til Øvre Moldekleiv, i eit landbruksområde med enkelte spreidde fritidsbustader og nokre einebustader. Ved oppretting av den aktuelle parsellen, gav administrasjonen råd om å ikkje godkjenne dispensasjonen. Bakgrunnen var at det ikkje fanst særlege grunnar for å gje dispensasjon, i tillegg til at ei frådelling ikkje var forsvarleg i høve til jordlova § 12. Den kommunaltekniske infrastrukturen er elles ikkje på plass i området.

Utval for Drift og Utvikling gav likevel dispensasjon i møte 24.03.2009, m.a. på bakgrunn av at tomta var plassert på eit bratt og ulendt område av eigedomen og at delinga ikkje ville føre til drifts- eller miljøulempar for landbruket. Dispensasjonsvedtaket gjeld i tre år, og søknaden om bygging vart fremja før fristen gjekk ut. På bakgrunn av dette vedtaket vart det såleis lagt til rette for å søkje dispensasjon for ein bustad på parsellen.

I mellomtida er det reist fleire saker om utbygging på strekninga Litlebergen – Moldekleiv – Espetvedt; både reguleringssaker, utbyggingsavtalar, jordtippar og enkeltsaker. På grunn av trafikksituasjonen er vidare utbygging i området avslått gjennom fleire vedtak i Utval for Drift og Utvikling, med unntak for allereie godkjente tiltak. Søknad om deling av einebustadtomt til tomannsbustader, innafor reguleringsplanen for Moldekleiv, er avslått på denne bakgrunnen. Av same grunn er søknad om dispensasjon frå rekkefølgekrava i reguleringsplanane for Sundet og Midsundet avslått; det må gjennomførast trafikkikringstiltak langs fylkesveg 245 frå Litlebergen før planområdet kan byggjast ut.

Samla konklusjon

Administrasjonen finn at omsynet bak reglane det vert dispensert frå, vert sett vesentleg til side ved å gje dispensasjon i dette høvet. Det vert vist til at folketalsauken i området er større enn utbygginga av offentleg infrastruktur og tenestetilbod tilseier. Vidare er trafikksikringsstatusen langs Fv 245 ikkje avklart nok til at det er tilrådeleg å auke tal bueingar i området.

Administrasjonen finn ikkje at føremonene ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene i dette høvet. Folkeveksten i kommunen er høg nok og tilbodet av bustadtomter er relativt stor innafor regulerte område.

VEDTAK

”Meland kommune avlår i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2, søknad om dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNF-områda i kommuneplanen sin arealdel, for oppføring av tom bustader på tomt som er oppretta for einebustad.

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

Gebyr for sakshandsaming følger vedlagt.”

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

Plan, utbygging og kommunalteknikk

Anny Bastesen
Sektorsjef teknisk

Bjarte Buanes
Byggjesakskonsulent/
juridisk rådgjevar