

MELAND KOMMUNE

SAKSPAPIR

Styre, komite, utval	Møtedato	Sbh.	Saknr
Utval for drift og utvikling	11.12.2012	OCB	125/12

Avgjerd av: Utval for drift og utvikling	Ansv.	Arkiv:	Arkivsaknr
Saksbeh.: Ole Christian Børtveit	OCB	GBNR-25/35, N-506	12/1743

**SØKNAD OM DISPENSASJON FRÅ LNF-FØREMÅLET I
KOMMUNEPLANEN FOR FRÅDELING AV EIN BUSTADPARSELL PÅ FOSSE
GNR 25 BNR 35.**

Dokumentliste:

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottakar	Tittel
1	I	28.08.2012	Weglo Design Plan og Landskap AS	VS: PARSELLEDELING FOSSE
2	U	26.09.2012	Statens vegvesen; Hordaland Fylkeskommune Regionalavdelinga; Fylkesmannen i Hordaland Kommunal- og samordningseining	HØYRING - SØKNAD OM DISPENSASJON FRÅ LNF- FØREMÅLET I KOMMUNEPLANEN FOR FRÅDELING AV PARSELL TIL BUSTAD PÅ GNR 25 BNR 35 PÅ FOSSE I MELAND KOMMUNE.
3	I	16.10.2012	Statens vegvesen Region vest	VS: DISPENSASJON FOR FRÅDELING AV PARSELL PÅ FOSSE, GNR 25 BNR 35. UTTALE.

Vedlegg

Saksutgreiing:

Weglo Design, plan & landskap AS har i søknad stempla motteke 29.09.2012 søkt om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen for oppretting av ny grunneigedom på gnr. 25 bnr. 35, på Fosse i Meland.

Omsøkt parsell er oppgjeve til å vere ca 1,8 daa og skal nyttast til bustadtomt

Om eiedomen

Gnr 25 bnr 35 "Solvang" er ein 3,75 daa stor eiedom etablert i 1934. Det er skilt frå tomter for bustadar frå eiedomen i 1969, og tilleggsareal til naboeiedom i 2006. Eiedomen er ikkje bygd på, men deler er i bruk som hage for gnr 25 bnr 77, som har hatt same eigar, men ser no seld. Tomta er for øvrig restareal og delvis myrlendt. Tomta ligg i eit dalsøkk i landskapet i miljø med fire bustadar (Fosse 45 – 53).

Langs nordgrensa til parsellen krysser tilkomstveg til bustad på Fosse 49 parsellen.

Plangrunnlaget

Den omsøkte parsellen ligg i eit område som i kommuneplanen sin arealdel er lagt ut til LNF-område (landbruk-, natur- og friluftsområde). I LNF sona i kommuneplanen skal det til vanleg ikkje gjevast løyve til tiltak som krev byggeløyve eller til andre varige konstruksjonar, eller til frådelling til slike konstruksjonar.

Søkjær skriv i søknad om dispensasjon:

" Innledning

Det søkes om å få skilt ut deler av gnr. 25 og bnr. 35 som er en 3,2 dekar stor tomt. Parsellen som en ønsker å skille ut er på ca. 1,8 dekar, se vedlegg kart.

Beliggenhet

Planområdet ligger langs Fosse i Meland kommune.

Planer

I gjeldende kommuneplan er området vist som LNF.

LNF-sona i kommuneplanen: « I denne sonen skal det til vanlig ikke gis godkjenning til arbeid og tiltak som nevnt i loven paragraf 20-1 og 30-4, samt fradeling til slike formål.»

1. Hovedregel er at utbygging skal skje i regulert felt.

2. I område med preg av tett utbygging, kan en gi godkjenning til avgrenset utbygging/fortetting- under forutset-ning at området blir regulert i detaljplan.

Adkomstvei

Adkomst til planområde er fra eksisterende kommunal vei – Fosse.

Vann og avløp

Offentlig vann og kloakk går igjennom tomten.

Merknader

Det har ikke kommet inn merknader.

Momenter for dispensasjon fra LNF område er følgende:

- En ønsker å få til levende bygder, og Fosse er ikke ja sone for spredt bebyggelse i dag. Det vil da ikke være så lett å få til levende bygder hvis det kreves reguleringsplan for å kunne skille ut en tomt til bolig på Fosse.*
- Bygda har lavest folkevekst siste 30-40 år av alle bygdene i Meland Kommune.*
- Infrastrukturen er på plass og offentlig vann og avløpsledninger går igjennom tomten, som ble etablert i 2010.*
- Det er 60 meter til kommunal vei.*
- Det er kort vei til Sagstad skole og Fosse idrettsanlegg.*
- Mulighet til friluftsliv i nærområdet.*
- Tomten ligger i ett etablert bomiljø med flere andre boliger i dag."*

Nabovarsel.

Søknaden er varsla til naboar, og det er ikkje kome inn merknadar

Høyringsuttaler

Dispensasjonssøknaden har vore sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland – Kommunal- og samfunnsplanavdeling, Hordaland Fylkeskommune - Regionalavdelinga og Statens vegvesen region vest ved brev datert 01.07.2011.

Det er kome uttale til saka frå Statens vegvesen.

Statens vegvesen rår i frå å gi dispensasjon i saka, då ein er generelt kritisk til spreidd bustadbygging i sørlige delar av Meland kommune, men ønskjer at utbygging skal leggjast til regulerte område der trafikksikring og kollektivtransport kan samordnast på ein betre måte. Statens vegvesen peiker på at trafiktryggleik, særleg for mjuke trafikantar, må vera sikra om ein skal gi dispensasjon i saka.

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

1. Kommuneplanen sin arealdel

Området er eit etablert bumiljø.

Eigedommen er ikkje i bruk til landbruksføremål, og har heller ikkje verdi som ressurs for landbruket.

Det er ikkje registrert fritidsinteresser knytt til eigedommen, og frådeling og bustadbygging på tomte vil ikkje bety noko for tilgjenge til friluftsområde.

Administrasjonen vurderer at ny bustad på tomte 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 bustad på tomte vil ikkje endra landskapskarakteren.

2. Naturmangfaldlova §§ 8 og 9

Det er ikkje registrert særskilte natur- og miljøkvalitetar i området. Administrasjonen ser ikkje at tiltaket er til skade for naturmiljøet.

3. Omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge

Det ligg til rette for enkle løysingar for vatn og avlaup for eigedomen. Offentleg vatn og avlaupsleidning ligg fram til tomta.

Frådelinga er vurdert i forhold til trafikktryggleik. 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.

Sikten i avkøyringa til kommunal veg er god mot vest, men mot aust er det behov for fjerning av vegetasjon, og mindre terrenginngrep før stoppsikten er i tråd med tilrådingar.

Administrasjonen vurderer at sikt i krysset er eit forhold som lar seg løyse. Det vert sett krav til retting av krysset før det vert gitt løyve til bygging på tomta.

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.

Tomta ligg knappe 2 kilometer frå Sagstad skule. Skuleveg til barneskule vil vera via Fosse og Fosseskarvegen. Vegen har fortau dei siste 400 meter til skulen. Vegen er relativt smal, med om lag 4 meter vegbreidde, men relativt oversiktleg, og lite trafikkert. Det er ca 35 bustadar i grenda, og ikkje naturleg med gjennomkøyringstrafikk, så vegen vil truleg ha ÅDT 100. Skuleveg til ungdomsskule vil vera med kollektivtransport frå krysset Ådlandsvegen – FV 564 Rosslandsvegen.

Administrasjonen er samd med Statens vegvesen at ein på generelt grunnlag bør leggje nye bustadar til område der trafikksikring kan løysast i for større utbygging, og ikkje ved dispensasjon til einskildtomter. Ei regulering av fleire tomter på Fosse ville kunne løyse framføring av ca 300 meter fortau til bustadane her, eit krav som vert urimeleg i høve einskildtomter.

I dette høvet ligg tomta nær utbygd fortausnett på lite trafikkert veg, og trafikkomsynet vert av den grunn ikkje vesentlig sett til sides ved tiltaket.

I handlingsplanen for kommuneplanen kap. 20.6.3. heiter det:

"2. For å sikra levande grender, vert det avsett område i kvar bygd med moglegheit for bygging av 2-6 nye bustadar." Det er ikkje sett av område for spreidd busetnad på Fosse i kommuneplanen. Det er på Fosse sett av område for bustadar i 1992 i "Reguleringsplan for Hatleberget / Fosse". Dette utbyggingsområdet er ikkje realisert, og utbygging på Fosse har vore avgrensa til einskildprosjekt etter dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen.

Samla konklusjon

Administrasjonen finn ikkje at omsyna bak reglane det vert dispensert frå, eller omsyna i lovene sine formål, vert sett vesentleg til side ved å gje dispensasjon for frådeling av parsell på gnr. 25 bnr. 35. Administrasjonen kan ikkje sjå at dispensasjonen vil ha konsekvensar for verdiar som vernet av LNF-områda er meint å ta vare på.

Administrasjonen vurderer at tiltaket er ei naturleg fortetting av eksisterande bustadområde og gir betre utnytting av eksisterande infrastruktur.

Vidare saksgang

I tråd med gjeldande rutinar skal Fylkesmannen i Hordaland – Kommunal og samfunnsplanavdelinga, Hordaland fylkeskommune - Regionalavdelinga og Statens vegvesen ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin dersom kommunen gjev dispensasjon.

Tiltaket kan ikkje gjennomførast før det er 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 frådelling av tomt frå gnr. 25, bnr. 35 og for bygging av einebustad på parsellen.

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.

Før det vert gitt byggjeløyve for bustad på parsellen skal avkøyringa til kommunal veg over Fosse vera opprusta i tråd med vegstandard i Statens vegvesen håndbok 017 Veg- og gateutforming.

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

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

11.12.2012 UTVAL FOR DRIFT OG UTVIKLING

Leiv Jan Fosse, SP, var ugild ved handsaming av saka.

UDU-125/12 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 frådelling av tomt frå gnr. 25, bnr. 35 og for bygging av einebustad på parsellen.

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.

Før det vert gitt byggjeløyve for bustad på parsellen skal avkøyringa til kommunal veg over Fosse vera opprusta i tråd med vegstandard i Statens vegvesen håndbok 017 Veg- og gateutforming.

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:

Fylkesmannen i Hordaland - Kommunal og
samfunnsplanavdelinga
Hordaland Fylkeskommune Regionalavdelinga
Statens vegvesen Region vest
Weglo Design Plan og Landskap AS