

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 11/1	15/2275

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
07/2016	Utval for drift og utvikling	PS	26.01.2016

GBNR 11/1 - Søknad om dispensasjon frå KPA - Oppføring av bustad på dyrkbar mark i LNF-spreidd område

Vedlegg:

Gjeld søknad om omdisponering til nytt gardshus på GBNR 111

Søknad om omdisponering av areal

kart

Søknad om dispensasjon

Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - gbnr 11/1

Beskrivelse av eigedom/tomt

Høyringsbrev - GBNR 111 - Søknad om dispensasjon for bygging på dyrkadyrkbar mark i LNF-spreidd område

Saksopplysningar:

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 (KPA) for oppføring av bustadhus på dyrka/dyrkbar mark innanfor LNF-spreidd bustadområde (SB_4) på gbnr 11/1, Tveit i Meland kommune.

Søknaden var komplett og klar for handsaming ved mottak av supplerande opplysningar 4.12.15.

Plan- og lovgrunnlag:

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

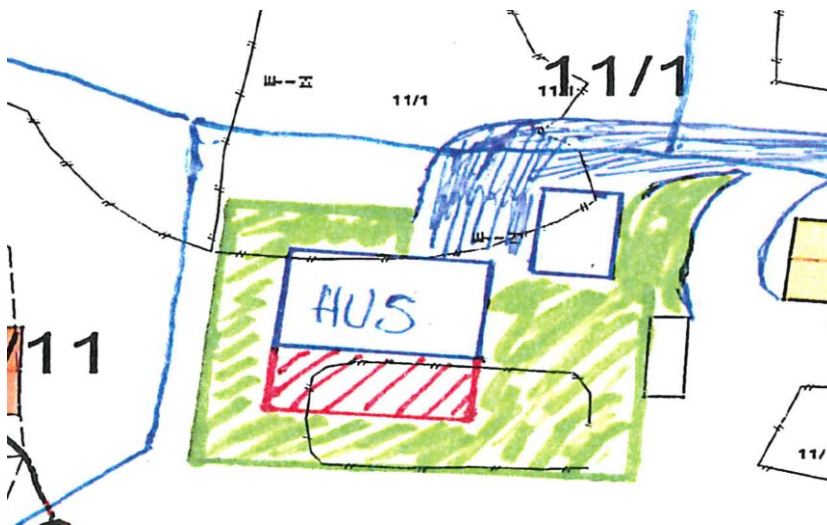
Eigedomen gbnr 11/1 er ein landbrukseigedom, som i kommuneplanen sin arealdel (KPA) er vist delvis som LNF-område og delvis som LNF-spreidd bustad (SB_4). Kommuneplanen opnar gjennom føresegn 3.2.2, tabell 7, for oppføring av to bueiningar innanfor SB_4. Som nemnd gjeld det innanfor LNF-spreidd område i kommunen eit generelt forbod mot plassering av bustader på dyrka mark. Føresegn 3.2, 2. avsnitt, har følgjande ordlyd:

«Område for spreidd byggeområde kan i planperioden byggjast ut med det tal einingar som er nemnt i tab.7 (bustad) og 8 (næring). Det kan ikkje byggast på dyrka eller dyrkbar merk, på samanhengande innmarksbeite eller på samanhengande skogsområde av høg bonitet...»

Plassering av ny bustad kjem i strid med dette forbodet, då arealet som skal nyttast delvis er vist som overflatedyrka jord i markslagskart AR5.

Tiltakshavar ønskjer ikkje å dele frå parsell rundt planlagt bustadhus. Administrasjonen har vurdert at lov- og plangrunnlaget ikkje gir kommunen heimel til å stille krav om frådeling, sjølv om dette oftast vil vere ønskeleg av omsyn til klåre eigedomshøve både for grunneigar og kommunen.

Med grunnlag i andre krav i kommuneplanen knytt til tilhøve mellom tomt og bustad (utomhusareal, parkering mv) har administrasjonen likevel 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. Tiltakshavar har opplyst at planlagt bustad vil få BRA (bruksareal) på 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.

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 matrikkelregistrert 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 nabovarsling vert vurdert å vere i samsvar med pbl § 21-3, første ledd, siste punktum.

Høyring:

Søknaden har vore sendt på høyring til Statens vegvesen, Hordaland Fylkeskommune v/ Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/ Kommunal- og samfunnsplanavdelinga, jf. brev dagsett 7.12.2015. Det er ikkje motteke merknader.

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 innebere trong for dispensasjon frå kommuneplanen.

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.

Ovannemnde tilhøve må løysast gjennom byggjesakshandsaming etter pbl kap 20, men er ikkje til hinder for dispensasjon.

VURDERING:

Om dispensasjon etter pbl § 19-2:

Dispensasjon med heimel i pbl. kapittel 19 føreset at korkje omsyna bak føresegna det vert dispensert frå eller omsyna bak lova si føremålsføresegn ikkje vert sett vesentleg til side, jf. høvesvis pbl. §§ 19-2 og 1-1. I § 1-1 heiter det dertil m.a. at «*loven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner*». I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «*klart større enn ulempene*» etter ei samla vurdering.

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 landbrukskontoret. I førebels vurdering av 2.10.2015 har landbrukskontoret opplyst at ein ikkje har vesentlege innvendingar mot den plassering tiltakshavar ønskjer ut frå landbruks- eller jordlovperspektiv.

Søknaden vart etter førespurnad frå administrasjonen supplert med tilleggsopplysningar frå tiltakshavar ved skriv journalført 4.12.15. Tiltakshavar har der grunngjeve søknaden slik:

«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 mulighet 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 søknaden med vedlegg i sin heilskap.

Med tilvising til grunngjevinga i dispensasjonssøknaden og uttalen frå tenesteområde landbruk, finn administrasjonen at omsøkt plassering ikkje vil vere vesentleg i strid med omsyna bak forbodet mot oppføring av bustad på dyrkbar mark. Det er berre ein del av bygget som ligg på dyrkbar mark. Resterande del ligg på areal vist som fastmark og det er hensiktsmessig for bruket at bustaden plasserast i dette området.

Vidare finn administrasjonen at fordelane med å gi dispensasjon er «klart større» enn ulempene etter ei samla vurdering, jf pbl § 19-2. Det vert vist til at tiltaket inneber

hensiktsmessig plassering av bustad og utnytting av eiegen for framtidig landbruksdrift. Og vidare at bustadoppføring innanfor LNF-spreidd områda elles er i samsvar med kommuneplanen.

Det er ikkje særskilt registrerte naturverdiar på staden, jf naturmangfaldlova §§ 8-12.

Vidare saksgang:

I tråd med gjeldande rutinar skal Fylkesmannen i Hordaland v/ Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/ Regionalavdelinga ha tilsendt vedtaket for

å vurdere om dei vil nytte klageretten sin dersom kommunen gir dispensasjon.

Søklar har høve til å klage på vedtaket dersom søknad om dispensasjon vert avslått. Klagen skal stilast til Meland kommune, som vidaresender den til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd etter vedtak i Utval for drift og utvikling.

Byggjetiltaket kan ikkje gjennomførast før det ligg føre eige vedtak om byggjeløyve, jf. pbl. kap. 20.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå forbodet i føresegn 3.2 til KPA mot oppføring av bustad på dyrka/dyrkbar mark på gbnr 11/1 i Meland kommune. Dispensasjon vert gjeve i samsvar med søknad journalført motteke 13.10.2015, supplert med situasjonskart 4.12.2015.

For grunngjeving av vedtaket vert vist til saksutgreiing og vurdering over. Byggjetiltaket kan ikkje setjast i verk før det er gjeve naudsynt byggjeløyve i samsvar med pbl kap 20. Dispensasjonen fell bort dersom tiltaket ikkje er nytta innan tre år, jf pbl § 21-9.»

Utval for drift og utvikling - 07/2016

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå forbodet i føresegn 3.2 til KPA mot oppføring av bustad på dyrka/dyrkbar mark på gbnr 11/1 i Meland kommune. Dispensasjon vert gjeve i samsvar med søknad journalført motteke 13.10.2015, supplert med situasjonskart 4.12.2015.

For grunngjeving av vedtaket vert vist til saksutgreiing og vurdering over. Byggjetiltaket kan ikkje setjast i verk før det er gjeve naudsynt byggjeløyve i samsvar med pbl kap 20. Dispensasjonen fell bort dersom tiltaket ikkje er nytta innan tre år, jf pbl § 21-9.»

