

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
047/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	25.04.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	18/461

117/9 Håland Nordre - Søknad om dispensasjon for oppføring av einebustad

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon
43637 SITPLAN
43637 FASADER
43637 PLANER OG SNITT
43637 TERRENGSNITT
Situasjonsplan VA
117-9 kommuneplan 1-1000
117-9 kommuneplan 1-5000
117-9 ortofoto 1-1000
117-9 ortofoto 1-5000

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen §§ 11-6, 11-7, nr. 5, bokstav a, for oppføring av einebustad på gnr. 117, bnr. 9."

Plan- og kommunalteknisk utval - 047/18

PL - behandling:

Gildskap

Utvalsleiar bad om ei vurdering av gildskap for Ragnar J. Tyssebotn, FRP, då han er onkel til tiltakshavar - han fekk høve til å gi si vurdering om gildskap, men tok ikkje del i møtet ved handsaminga av gildskapsspørsmålet - 6 medlemmer/varamedlemmer til stades.

Avrøysting - ugildskap

Ragnar J. Tyssebotn, FRP vart samrøystes kjend gild.

Utvalet viste til hans eiga vurdering av sin gildskap og fann ikkje at det låg føre ugildskap etter forvaltningslova § 6, 1. ledd, og heller ikkje etter § 6, 2. ledd .. *likeså er han ugild når andre særlegne forhold foreligger som er egnet til å svekke tilliten til hans upartiskhet, blant annet skal legges vekt på om avgjørelsen i saken kan innebære særlig fordel, tap eller ulempe for ham selv eller noen som han har nær personlig tilknytning til. Det skal også legges vekt på om ugildhetsinnsigelse er reist av en part.*

Grunngjeving: Utvalsfleirtalet viste til at representanten sjølv har stadfesta at han ikkje eit spesielt nært forhold til tiltakshavar, og ein fann etter dette at familietilhøvet ikkje er nok grunnlag for å kjenna han ugild. Utvalet kjenner heller ikkje til andre forhold som gir grunnlag for å kjenna Ragnar J.

Tyssebotn ugild.

Torunn Åsheim, AP, gjorde slikt framlegg: "Saka vert utsett for synfaring."

AVRØYSTING -utsetjing

Utsetjingsframlegget vart samrøystes vedteke.

PL - vedtak:

"Saka vert utsett for synfaring."

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til regionale styresmakter til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: Gnr. 117, bnr. 9, Håland Nordre.

Tiltakshavar: Stian Børtveit og Stine Bjørkheim.

Ansvarleg søkjar: Älvsbyhus Norge AS.

Dispensasjonssøknad motteke: 08.03.2018.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppføring av ny einebustad på gnr. 117, bnr. 9.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Planstatus

Eigedom ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-område.

Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå arealføremålet i arealdelen i kommuneplanen. Grunngeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at tomta er frådelt, tiltakshavar bur ved eigedom og ynskjer å etablere seg på tomta, og tiltaket vil ikkje skilje seg frå omkringliggjande bustader.

Rådmannen syner til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Vurdering

Vurdering etter naturmangfaldlova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldlova. Kommunen har mellom anna

sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldlova.

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føreseigna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Forvaltningspraksis i kommunen har vore å gje dispensasjon til mange som ynskjer å føre opp bustadhus på frådelt tomt i LNF-område.

Rådmannen vurderer at omsyna bak LNF-føremålet i hovudsak er å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Rådmannen legg til grunn at gnr. 117, bnr. 9 vart etablert i 1973, jf. matrikkelinformasjon. Tomta er ikkje utlagt til byggeområde i overordna plan.

I planskildringa til kommuneplanen sin arealdel er det i dei overordna arealstrategiane mellom anna synt til at gjeldande kommunedelplan for landbruk legg føringar for bygging i LNF-område. Tema som har konsekvensar ved ny arealbruk i LNF-område er både konsekvensar for landbruksproduksjon og konsekvensar for kulturlandskapsverdiar.

Andre tema som har konsekvensar ved ny arealbruk er mellom anna kulturminne og kulturmiljø, der det mellom anna skal leggjast vekt på verneverdige kulturminne, kulturmiljø, eldre busetnad og gardstun.

Rådmannen legg til grunn at sjølv om eit areal er frådelt ein landbrukseigedom i LNF-område, endrar ikkje frådelinga arealstatusen for eigedomen, og ved nye tiltak på eigedomen vil det og vere krav om ny dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen. Rådmannen vurderer at sjølv om arealdisponeringsomsyna ikkje vert direkte råka ved enkelte tiltak, til dømes på grunn av at eigedomen er frådelt, kan det vere andre omsyn som vert råka, til dømes konsekvensar for kulturlandskapsverdiar.

Fordelen med dispensasjon er at eigar av grunnen får nytte arealet til oppføring av ny einebustad i strid med gjeldande kommuneplan og utan krav om utarbeiding av reguleringsplan.

Ulempa med dispensasjon er mellom anna at dispensasjon kan undergrave kommuneplanen som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut frå omsynet til offentleggjing, samråd og medverknad i planprosessen er det viktig at endringar i planar ikkje skjer ved dispensasjon, men i samband med kommuneplanlegging og utarbeiding av reguleringsplanar.

Rådmannen vurderer at bygging av bustader i LNF-område fører til meir bilkøyring mellom anna på grunn av store avstandar frå heim til barnehage, skule, butikk, fritidsaktivitetar og arbeid, og smale offentlege vegar. Det er dyrt og vanskeleg å få plass offentleg infrastruktur, og det vert etablert mange små, lokale avlaupsanlegg. I tillegg til arealet på frådelt tomt vert det teke i bruk areal på naboegedom til avlaupsanlegg

Rådmannen finn etter ei samla vurdering at ulempene med å gje dispensasjon er klårt større enn fordelane.

Vurderingstemaet for rådmannen har vore om ein dispensasjon i saka vesentleg vil setje til side omsynet bak føresegna det vert dispensert i frå. I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at bustadbygging i kommunen skal skje i regulerte byggeområde.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen ikkje er oppfylt.

Konklusjon

Rådmannen rår til at det ikkje vert gjeve dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen §§ 11-6, 11-7, nr. 5, bokstav a, for oppføring av einebustad på gnr. 117, bnr. 9.