

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
085/22	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	24.08.2022

Saksbehandlar	ArkivsakID
Therese Lyngbo Iversen	22/1393

Byggesak GBNR 9/1 Borge søndre - Søknad om dispensasjon for bygging av parkeringsplassar

Vedlegg:

Begrunning for Søknad
9-1 Plan 1-5000
Bileter
Kart
Rettsmeklingsprotokoll
9-1 Ortofoto 1-5000
9-1 Ortofoto 1-1000
9-1 Plan 1-1000
Søknad

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 bokstav a til planering av areal for parkeringsplassar på gnr. 9 bnr. 1 til bruk for gnr. 9 bnr. 27, jf. plan- og bygningslova § 19-2."

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett.

Etter ei samla vurdering er fordelene med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Det er i tillegg føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 085/22

PL - behandling:

AVRØYSTING:

Rådmannen sitt framlegg vert samrøystes vedteke

PL - vedtak:

Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 bokstav a til planering av areal for parkeringsplassar på gnr. 9 bnr. 1 til bruk for gnr. 9 bnr. 27, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett.

Etter ei samla vurdering er fordelen med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Det er i tillegg føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Saksopplysningar:**Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

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

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr: 9/1

Tiltakshavar: Felix Kluge

Heimelshavar: Vidar Borge

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-område i kommuneplanens arealdel for planering av areal for parkering av tre bilar på gnr. 9 bnr. 1.

Heimelshavar til gnr. 9 bnr. 1 er Vidar Borge. Tiltakshavar er heimelshavar til gnr. 9 bnr. 27 og har ein tinglyst rett til etablering av parkeringsplassar på naboeigedomen gnr. 9 bnr. 1.

Nabovarsel

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

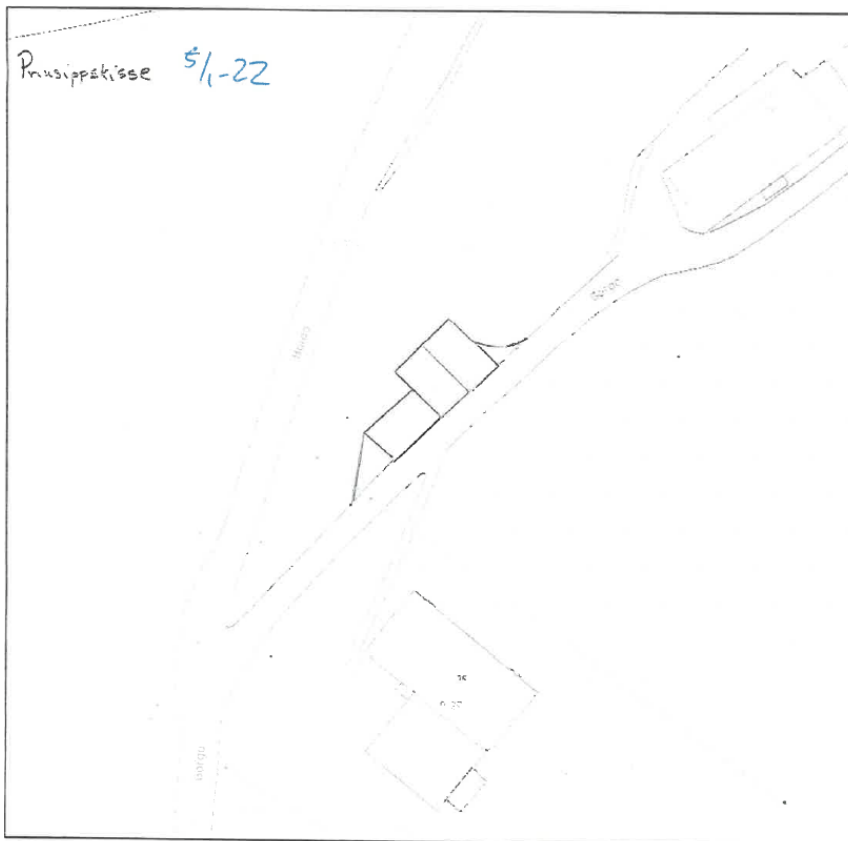
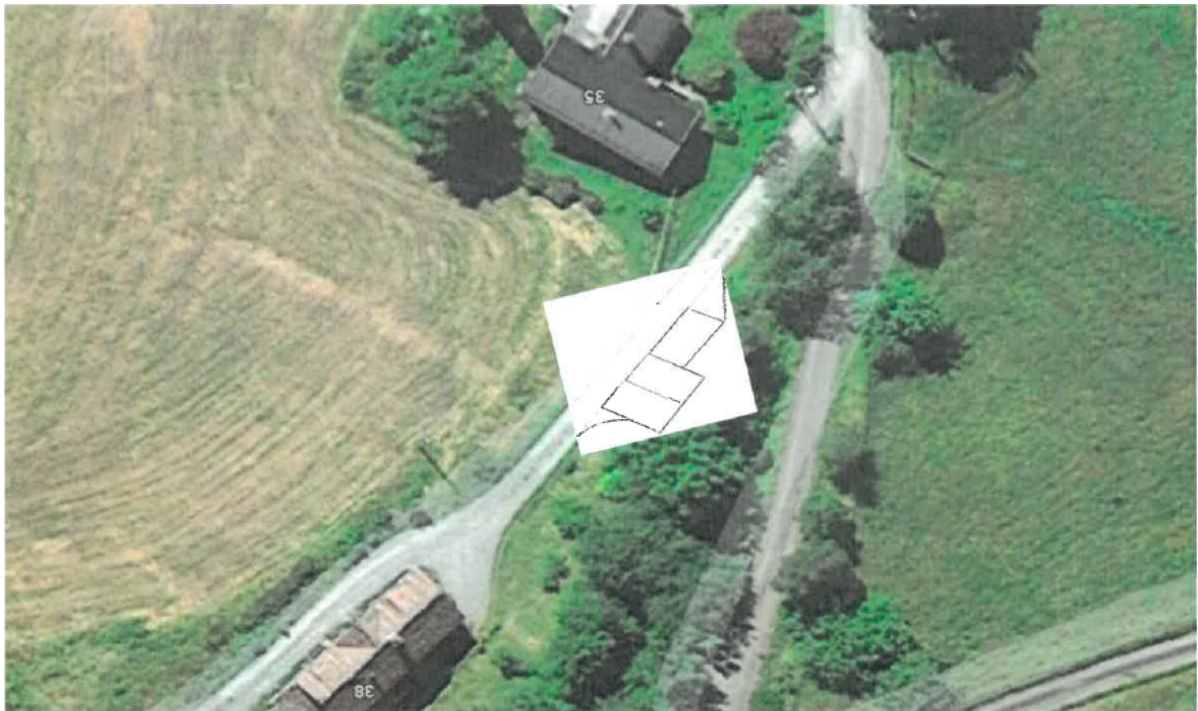
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Planstatus

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

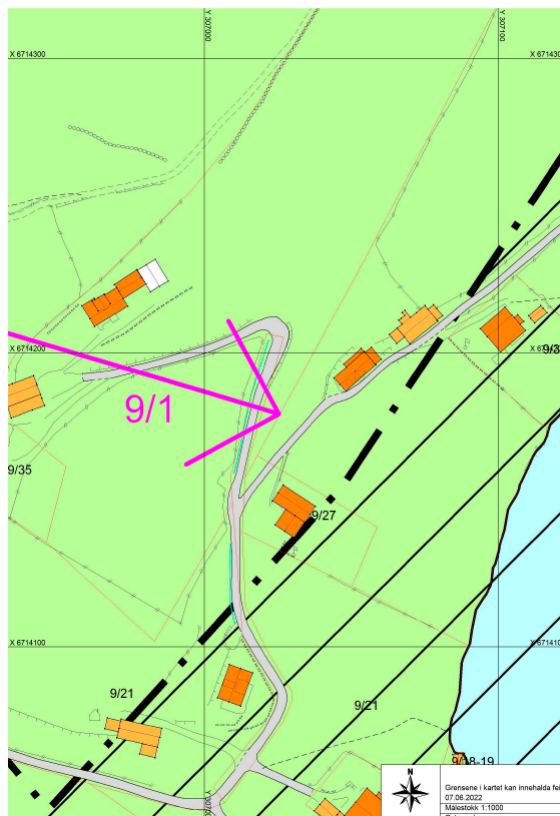
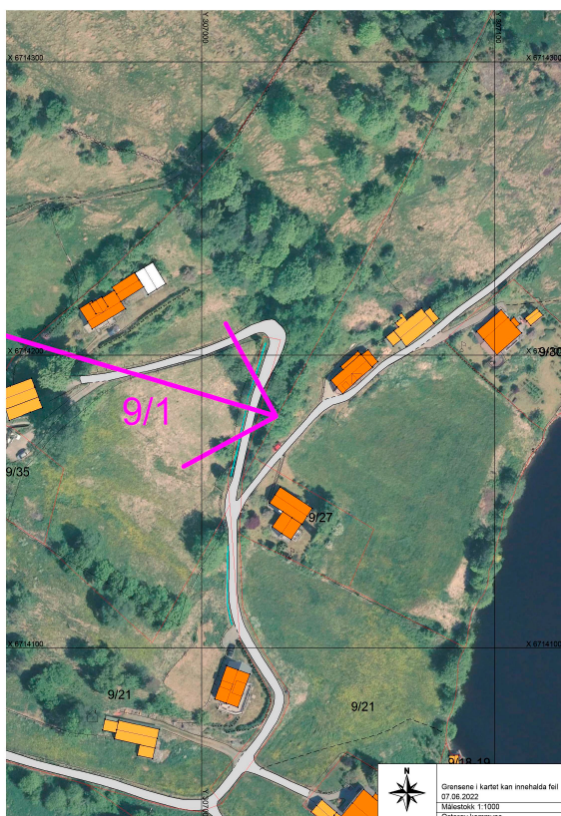
Kart/Foto

Utsnitt frå mottekne kart:



Ortofoto:

Kommuneplan:



Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at

- 1. Husstanden på eiendom 9-27 har per i dag ingen egen parkeringsmulighet.*
- 2. Tidligere eier (en eldre dame) benyttet seg av en eksisterende parkeringslomme på sønnens (selger av 9-27) eiendom 9-1.*
- 3. På grunn av beliggenheten og utformingen til 9-27 er det ikke mulig eller svært krevende å bygge parkeringsplasser direkte på 9-27.*
- 4. Ved kjøp av eiendom 9-27 fikk vi derfor tinglyst en bruksrett av eksisterende parkeringslomme på 9-1, samt rett av selger til å utvide denne parkeringslommen til 3 parkeringsplasser for personbiler på eiendom 9-1 (for innhold av forliket og plassering av parkeringsplassen se vedlagte Forlik)*
- 5. I dagens tilstand er den eksisterende parkeringslommen så vidt stor nok til kun én liten personbil. For en familie med barn som bor på 9-27 er det helt nødvendig å ha minst to parkeringsplasser i hverdagen, samt én parkeringsplass til håndverkere eller gjester.*
- 6. Uten en mulighet å utvide parkeringsmulighetene for tomten hadde dagens eier av 9-27 ikke kjøpt eiendommen, da dagens parkeringssituasjon reduserer levekvaliteten for en*

småbarnsfamilie som vil bo der.

7. Eierne av 9-1 (selgere av 9-27) var enig i behovet for parkeringsplassutvidelsen ved salget og har derfor gitt en rett for parkeringsplasser på sin eiendom.

8. Utvidelse av eksisterende parkeringslomme på 9-1 betraktes å være det mest praktiske gjennomførbare stedet for å øke parkeringsmuligheten til 9-27.

9. Arealet som søkes omdisponert til parkering, er av begrenset størrelse dvs. en smal stripe ved siden av veien mot 9-1, som i dag ikke benyttes til landbruk. Fremtidig bruk av dette arealet til landbruksformål anses som lite praktisk og usannsynlig. Plasseringen er derfor i samråd med eier av 9-1 vurdert som det minst inngripende alternativet."

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune.

Kommunen har ikkje motteke merknader i saka.

Jordlova

Kommunen har motteke søknad om omdisponering etter jordlova. Søknaden ligg til handsaming hjå kommunal landbruksstyresmakt.

VURDERING

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.

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

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

Fordelar med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at tiltakshavar får ein egna plass til parkering

av bilar.

Ulemper med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at det vert gjeve løyve til tiltak i strid med gjeldande plan.

Det omsøkte arealet er ei smal stripe som ligg mellom to vegar. Arealet er i dag ikkje brukt til landbrukføremål. Bilete innsendt av søker syner at terrenget er bratt, og rådmannen vurderer at arealet er dårleg egna til jordbruk.

Arealet ligg mellom våningshuset på gnr. 9 bnr. 1 og vegen, og ligg dermed avskore frå resten av eigedomen. Rådmannen vurderer at det ikkje vil vere nærliggande å bruket arealet til beiting.

Planering av arealet vil føre til ein ytterlegare privatisering av området. Arealet ligg likevel mellom to bustadhus i ytterkanten av landbrukseigedomen. Rådmannen vurderer at ytterlegare planering av arealet til utvida bruk av parkeringsplass dermed ikkje vil råka jordvernet i stor grad.

Rådmannen vurderer at arealdisponeringsomsyna som kommuneplanen skal ivareta berre i mindre grad vert råka ved denne plasseringa av tiltaket.

Rådmannen legg til grunn det er tinglyst rettsforlik på gnr. 9 bnr. 1 om at gnr. 9 bnr. 27 har rett til utviding og bruk av parkeringsplassar til tre personbilar på gnr. 9 bnr. 1.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at det allereie er etablert parkeringsplass og at tiltaket gjeld utviding av denne, og at dette konkrete arealet er dårleg egna til landbruksdrift.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremålet er oppfylt.

Rådmannen vurderer vidare at det i denne saka vil vere føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

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.

Konklusjon

Rådmannen rår til at det vert gjeve dispensasjon frå arealføremålet i kommuneplanen til planering av

areal for utviding av parkeringsplass på gnr. 9 bnr. 1 til bruk for gnr. 9 bnr. 27