

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Anny Bastesen	Gbnr - 18/12, FA - L42	17/2043

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
50/2018	Utval for drift og utvikling	PS	05.06.2018

Dispensasjon for oppføring av einebustad på gbnr 18/12, Sagstad

Vedlegg:

Q Illustrasjoner

Søknad om dispensasjon GBNR 18/12

Bemerkninger til Fylkesmannen i Hordaland sin uttale, og tilleggsbemerkninger i sak om oppføring av enebolig, Meland, GBNR 18/12

Uttale - Meland - GBNR 18/12 - Oppføring av einebustad - Dispensasjon

Uttale til dispensasjon frå KPA for oppføring av einebustad - GBNR 18/12

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Saka gjeld

TysseLand Arkitektur AS har gjennom søknad journalført motteke 21.02.2018 søkt om dispensasjon for oppføring av ny einebustad på gbnr 18/12 på Sagstad.

Dispensasjonssøknaden gjeld det generelle byggjeforbodet i LNFR-områda i kommuneplanen sin arealdel og føresegn 1.6.14 til KPA om størrelse på bygningsmassen (samla over 400 m² BRA, sjå punkt 6 nedanfor).

Tiltakshavar har opplyst at eksisterande eldre einebustad (våningshus frå om lag 1930), på grunn av størrelse og standard, ikkje lenger er tenleg som bustad for familien. Tiltakshavar ønskjer å bygge ny bustad og samstundes bruksendre eksisterande våningshus til anneks/uthus (bygningkode 181). Denne løysinga er valt fordi eksisterande bygg er sefrakregistrert og fortel ei historie, samstundes som det er brukt mykje midlar på å vedlikehalde bygget og at det soleis ikkje er hensiktsmessig å rive dette.

GBNR 18/12 er ein landbrukseigedom med eit matrikkelregistrert areal på om lag 29,5 daa. Det er ikkje eigen drift på bruket og jorda har vore leigd vekk. Eigedommen består av 7,7 daa fulldyrka jord, 4,1 daa overflatedyrka jord, 12,6 daa innmarksbeite, 13,8 daa skog og 5,1 daa anna areal. Det er søkt om løyve til omdisponering av om lag 0,5 daa innmarksbeite til oppføring av nytt bustadhus, jf jordlova § 9.

Den nye bustaden er plassert i tilknytning til eksisterande gardstun, like vest for reguleringsområda Solhaug og Tua. Utsnitt av innsendt situasjonsplan viser plassering av tiltaket:



Tiltaket krev ikkje løyve til utvida bruk av avkjørsel til fylkesveg, men godkjenning av plassering i høve til byggjegrænse mot fylkesveg. Søknaden inneber ikkje deling av eigeidomen. Særskild handsaming etter jordlova § 12 er då ikkje aktuelt.

Gjennom søknad journalført motteke 21.02.2018 er det søkt om rammeløyve for oppføring av bustaden. Denne søknaden blir behandla av administrasjonen etter avklaring av spørsmålet om dispensasjon og løyve til omdisponering etter jordlova § 9.

Habilitet

Tiltakshavar er Erik Knag Johannessen, som er tilsett i administrasjonen i Meland kommune, ved tenesteområde Plan- utbygging og kommunalteknikk. Saksbehandlar som har vore med under saksførebuinga har vurdert eigen habilitet i samsvar med forvaltningslova § 6. Saka blir fremma for politisk behandling i Utval for drift og utvikling av rådmannen. Tilsettingstilhøvet mellom tiltakshavar og Meland kommune som arbeidsgjevar reiser ikkje særlege spørsmål i samband med den politiske behandlinga.

Søknad om dispensasjon

Gjennom brev datert 09.02.2017 har søkjar grunngitt dispensasjonssøknaden slik:

1. Oppføring av Enebolig i LNFR område

Tiltakshavar, Erik Knag Johannesen, ervervet eiendommen i 2010. I 2014 flyttet Kristine Oline B. Larsen inn. De har nå to barn, født 2014 og 2017.

Eksisterende situasjon

Bygningen som i dag står på tomten er trolig oppført rundt 1930. For småbarnsfamilien er boligen for liten og uegnet. Samlet BRA er på om lag 70m². Planløsningen fungerer dårlig sammenlignet med moderne hus. Boligen har kun ett egnet soverom. Det er flere steder utilfredsstillende takhøyde. Videre er det er det problemer med fukt i kjeller pga. dårlige grunnforhold under kjellergulv og rundt grunnmur.

Familien ønsker å bli boende på eiendommen. Slik vi ser det finnes det to alternative løsninger for å sikre familien en tilfredsstillende bosituasjon:

1. påbygg/ombygging av eksisterende bolighus
2. nybygg

Grunnet konstruksjonsmessige utfordringer og vanskelige grunnforhold er det begrensninger knyttet til en evt. utvidelse av det eksisterende huset.

Det er flere argumenter for å beholde det eksisterende huset slik det fremstår i dag. Tiltakshaver har investert betydelige summer i oppgradering av bygningen. Videre er huset SEFRAK-registrert og gir et typisk uttrykk for byggestilen fra den gang det ble oppført. Det er derfor gode grunner til at andre løsninger en rivning må kunne aksepteres for det gamle huset.

Eiendommen har ikke vært drevet siden 1990-tallet. Det har vært sporadisk beite på deler av markene fra forpaktere. Fra deres side er det ikke blitt slått eller kultivert på lang tid. Markene er i dag overgrodd av ugress som lyssiv, tistel, einer og små buskvekster.

Det har ikke lyktes eier å finne noen som er interessert i å leie markene. Store deler av markene er svært kupert og det er vanskelig å drive mekanisert drift. Jordsmonnet er for øvrig langt skinnere enn det landbrukskartet gir indikasjon om, og arealberegningen «fulldyrka jord» samsvarer derfor ikke med dagens situasjon.

Omsøkt prosjekt – ny enebolig

Nytt bolighus som søkes oppført, er planlagt å ligge i det sørvestlige hjørnet av hovedteigen til gbnr. 18/12. Bygningen vil således fremstå som en forlengelse av bebyggelsen på naboeiendommene gbnr. 18/14, 85 og 86. Plasseringen sikrer også at det eksisterende tunet fremstår mest mulig intakt.

Tegning A10-03 viser nytt bolighus plassert på eiendommen. Her går det frem at det valgte området er av markslagtype innmarksbeite (NIBIO). Tiltaket kommer således ikke i konflikt med områder definert som fulldyrket- eller overflatedyrket jord.

Eiendommen har per dags dato status som LNFR-område i kommuneplanen. I utkast til nåværende kommuneplan var det aktuelle området foreslått til spredt bebyggelse uten krav til reguleringsplan. Fylkesmannen i Hordaland krevde at dette ble omgjort, med begrunnelse om at området er sentrumsnært og at det bør kreves reguleringsplan ved utbygging.

Det søkes om oppføring av nytt bolighus. Som et *vilkår* foreslår vi at det skal søkes om bruksendring av nåværende bolighus til anneks/uthus samtidig ved søknad om ferdigattest for nybygg.

Konklusjon

Vi mener vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-1 er oppfylt da tiltaket ikke er i konflikt med hensyn til landbruksinteresser eller hensyn til miljø, helse og sikkerhet. Det er ikke kjent at det foreligger planer for den aktuelle eiendommen, og tomten har aldri vært nærmere regulert i plan. Fordelene ved å dispensere vil være at det SEFRAK-registrerte bolighuset ikke må rives eller gjennomgå en betydelig ombygging for å skaffe familien en tilfredsstillende bolig på eiendommen. Dette er av stor betydning for familiens økonomi, og en god samfunnsmessig løsning. Vi finner derfor at fordelene her overgår ulempene ved å gi dispensasjon.

2. Planføresegner for Meland Kommune - 1.6.14 Tilhøve mellom bustenad og tomt

Bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 30 %. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje overstige 400m². Dersom det ikkje er bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utrekning av samla bruksareal (BRA) reserverast minst 36 m² for bygging av frittstående garasje.

Eksisterende

Slik eiendommen fremstår i dag utgjør eksisterende bygninger totalt om lag 184m² BRA (bolighus 70m² og låve 100m² og bod 14m²).

Omsøkt prosjekt – ny enebolig

Ny bolig med garasje utgjør til sammen 405m² BRA. Dette vil gi et samlet bebyggd areal (BRA) på eiendommen på totalt 589m².

Arealet til den eksisterende boligen er knapt for en familie på 4. Det er et uttrykt ønske for tiltakshaver å bevare eksisterende bolighus i den form det fremstår i dag. En løsning der det bygges ny bolig samtidig som eksisterende bolig blir bruksendret vil være positivt på flere måter. Den eldre boligen blir ivare tatt sammen med resten av det eksisterende tunet og familien får en fullverdig moderne bolig slik at eiendommen forblir bebodd.

Vi har søkt å plassere den omsøkte eneboligen på tomten slik at den ikke legger bånd på dyrkbar jord. Plasseringen bidrar til at boligen blir en fortsettelse av boligbebyggelsen på gbnr. 18/14,85 og 86.

Konklusjon

Slik vi ser det er det gode argumenter for å dispensere iht. pbl §19-1 for overskridelse av samlet bruksareal (BRA) på eiendommen. Det er, slik vi ser det, samfunnsmessig fornuftig å bevare eksisterende bygningsmasse så langt det lar seg gjøre. I dette tilfellet har det en landbrukshistorisk verdi sammen med at en sikrer videre bosetning på eiendommen.

Vi mener tiltaket ikke tilsidesetter planens bestemmelser i vesentlig grad og at fordelene overgår ulempene ved å gi dispensasjon.

Andre myndigheter

Det er søkt dispensasjon fra vegloven; avstand midten fylkesveg. Det er her presisert at det vil søkes bruksendring på eksisterende bolig slik at bruken på veg vil være uendret.

Bokvaliteter-arkitektonisk uttrykk

Tomten er godt egnet for boligformål, sentralt og fritt beliggende på Frekhaug. Eiendommen innehar gode lys og utsiktsforhold. Den omsøkte boligen er en romslig enebolig på ett plan med direkte adkomst fra terreng. Dette gir et lavmælt men tydelig arkitektonisk uttrykk. Arkitekturen henter inspirasjon fra moderne bungalowstil – en lavtbyggende bolig på ett plan. Det er lagt vekt på bruk av materialer av høy kvalitet og gjennomførte detaljløsninger.

Nabovarsling

Tiltaket blei nabovarsla i september 2017 i samsvar med pbl § 21-3 utan merknader.

Høyringsuttaler og tilsvar frå tiltakshavar

Dispensasjonssøknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga, Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Statens vegvesen ved høyringsbrev datert 02.03.2018.

Statens vegvesen har oppmoda til utbetring av eksisterande avkjørsle til fylkesvegen, men

samstundes opplyst at tiltaket ikkje krev løyve til utvida bruk av denne. Dette skuldast at eksisterande våningshus blir bruksendra til anneks, slik at det ikkje blir fleire bueiningar på eigedomen. Vidare har Statens vegvesen opplyst at søknad om dispensasjon frå byggjegrensa mot fylkesvegen vil bli sluttbehandla av vegvesenet etter avklaring av føreliggjande dispensasjon.

Fylkesmannen i Hordaland har rådd frå dispensasjon med den grunngeving at det nye bustadhuset inneber omdisponering av om lag 0,5 daa innmarksbeite. Det er vist til at det er eit nasjonalt mål å omdisponera så lite dyrka eller dyrkbar mark som mogleg, samt at Stortinget nyleg har skjerpa måla for omdisponering av dyrka mark frå 6000 daa til 4000 daa i året i den nasjonale jordvernstrategien. Vidare har fylkesmannen vist til at Meland kommune har lagt til rette for bustadbygging i kort avstand frå omsøkt tiltak og at det er der framtidig bustadbygging bør skje.

Tiltakshavar har gjennom skriv journalført motteke 26.04.2018 kommentert uttalen frå Fylkesmannen i Hordaland. Følgjande er opplyst [utdrag]:

«Vi mener at tiltakets fordeler klart overstiger de ulemper som måtte følge av at dispensasjon blir gitt. Det er i søknad gjort rede for at det søkes dispensasjon til boligbygging som er nødvendig for at familien som bor på eiendommen skal kunne fortsette å bo der.

Når det gjelder kommuneplan og arealformål er dette også redegjort for i dispensasjonssøknaden. Vi finner likevel å bemerke at tiltaket gjelder én bolig og at dette arealmessig er marginalt.

Vi finner å bemerke fylkesmannens terminologi hva gjelder dyrkbart areal. Det aktuelle arealet er ikke klassifisert som overflatedyrket eller fulldyrket. Vi kan ikke se at arealet kan sees på som dyrkbart, da det er svært skrinn jord. Landskapet er kupert og fjell stikker mange steder opp.

Fylkesmannen skriver mot slutten av brevet at kommunen har lagt til rette for boligbygging i kort avstand fra det omsøkte tiltaket. Dette finner vi å være urimelig. Både av hensyn til tid og sted, eiendommens beskaffenhet, og personlige forhold. Vi viser her igjen til forhold redegjort for i dispensasjonssøknaden.

Det er også søkt om dispensasjon for BRA grense i kommuneplanen på 400m². Den totale bygningsmassen på eiendommen vil overstige dette, dersom dispensasjon som omsøkt blir gitt. De viktigste hensyn for dette er det omsøkte tiltakets arkitektoniske utforming der alt er i ett plan. P-rom vil være 286m², og boligen er tegnet for å passe i terrenget. Videre vil en dispensasjon gjøre at vi unngår rivning av eksisterende bolighus på eiendommen [bruksendres til anneks, adm.mrk.], som vil være ulønnsomt både for familien og rent samfunnsøkonomisk.

Endelig vil vi vise til byggesak på gbnr. 24/7, som er en sak med nærhet i faktum, sted og tid.»

Det er ikkje motteke uttale frå Hordaland Fylkeskommune.

Vurdering

Plan- og lovgrunnlag

GBNR 18/12 er ein uregulert eigedom som i kommuneplanen sin arealdel er vist som LNFR-område. Det er ikkje drift på eigedomen og tiltaket krev difor dispensasjon frå LNFR-formålet i KPA (ikkje landbrukstiltak), jf føresegn 3.1 til KPA.

I føresegn 1.6.14 til KPA er det fastsett som generelt utgangspunkt i Meland kommune at samla «bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus» ikkje skal overstige 400 m². Ny bustad og garasje er

oppgitt med BRA 405 m². I tillegg kjem eksisterande bustadhus på 70 m² BRA og bod på 14 m² BRA. Eksisterande låve (100 m² BRA) fell utanfor den bygningsmasse som skal reknast med ved vurderinga etter punkt 1.6.14, jf ordlyden ovanfor. Tiltaket det er søkt om dispensasjon for inneber soleis ei samla bygningsmasse i høve til punkt 1.6.14 på 489 m².

Nytt bustadhus vil innebere omdisponering av om lag 0,5 daa registrert innmarksbeite. Dette krev løyve til omdisponering etter jordlova § 9, sjå nedanfor under punkt 2.

Jordlovsvurdering – Omdisponering til oppføring av bustadhus på gbnr 18/12, Øvre Sagstad

Det blir søkt om løyve til omdisponering av om lag 0,5 daa innmarksbeite til oppføring av bustadhus på landbrukseigedom gbnr 18/12 på Øvre Sagstad. Søkjer ynskjer å bygge eit nytt bustadhus på eigedomen, og bruksendre det eksisterande bustadhuset på bruket til anneks. Det er ikkje eigen drift på bruket, og jorda har vore leigd vekk.

Søknaden er vurdert etter jordlova § 9 om omdisponering og rundskriv M1/2013 Omdisponering og deling – jordlova, frå landbruks- og matdepartementet.

Jordlova § 9 seier; Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbarjord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida. Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika.

Formålet med forbodet mot omdisponering er å verna dei produktive areala og jordsmonnet. Det grunnleggjande formålet med jordlova § 9 er jordvern. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Samtykke til omdisponering kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla lova skal fremja jf jordlova § 9.

Godkjente planar etter plan- og bygningslova

Arealet ligg i et LNF-område der berre tiltak knytt til landbruksnæringa er tillate og dette talar mot å gi samtykke til omdisponering.

Drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området

Det omsøkte arealet er på om lag 0,5 daa til hus og parkering. Det blir liggande på innmarksbeite, men omsøkte arealet er grunnlendt og småkupert. Det vil framleis vere mogleg å nytta resten av arealet til beite. Tiltaket, slik det er plassert nært eksisterande bustad, vil ikkje gi ein dårlegare tilkomst eller arrondering på resten av arealet. Omdisponering vil ikkje føre til miljøulempe då søkjarane bur på eigedomen i dag. Eigedomen har samla 24,4 daa innmark, og det vil vere ein mindre del (om lag 2 %) som blir omdisponert. Administrasjonen viser også til at slåtteareala ikkje blir påverka slik at dei beste areala på eigdommen blir ikkje redusert.

Kulturlandskapet

Med kulturlandskapet meinast både landskapet, mangfaldet i naturen og kulturhistoriske verdiar. Arealet ligg i eit større samanhengande kulturlandskap. Ei omdisponering vil i liten grad påverke kulturlandskapet. Eigedomen grenser ned mot eit mindre bustadfelt. Vidare er det spreidde bustader vidare oppover dalen. Omdisponering vil ikkje endre hovudtrekke i kulturlandskapet, då det framleis vil vere synleg kvar beite og slått har vore drivi opp igjennom historia. Omdisponering vil ikkje råke enkeltelement i kulturlandskapet som til dømes steingardar, gamle vegfar m.m. Samstundes vil ein ved omdisponering bevare tunet i stor grad slik det har vore i lang tid, og at eit SEFRAK- registrert bygg blir tatt vare på. Alternativet er å rive eksisterande bustad og byggje ny der.

Samfunnsganget

Søkjar opplyser at dagens hus på bruket er for lite til behovet til en familie med barn. Planløyisinga er grunna huset sin alder (bygd i 1930) upraktisk. Vidare opplyser søkjer at det er vanskeleg å kunne byggja på huset grunna dårleg grunnforhold og konstruksjonsmessige utfordringar. Dette er ein liten landbrukseigedom men behovet for å ha eit våningshus som er tidsmessig og stort nok for ein familie er viktig for å oppretthalde at eigar bur på bruket og held bruket i hevd.

Dispensasjon etter plan- og bygningslova

Vilkår (rettsleg utgangspunkt):

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2. Det blir særleg vist til dei to grunnvilkåra i § 19-2 andre ledd, som begge må vere oppfylte for at kommunen skal kunne gi dispensasjon:

1. Dispensasjon kan ikkje gjevast dersom omsyna bak enten føresegnene det må dispenserast frå eller formålsføresegnene i pbl. § 1-1 blir sett vesentleg til side. Det vil normalt ikkje vere høve til å gi dispensasjon når omsyna bak føresegna det blir søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke jf Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s.242.
2. Fordelane med å gi dispensasjon må vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Det er i hovudsak samfunnsmessige omsyn og dei allmenne interessene av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter som skal tilleggjast vekt. Personlege tilhøve og fordelar som er avgrensa til eigar, brukar eller ein annan mindre personkrets vil difor berre unntaksvis kunne tilleggjast vekt i denne vurderinga.

Ved dispensasjonsvurderinga skal formålet med plan- og bygningslova leggjast vekt på, jf pbl § 1-1. Her heiter det m.a. følgjande:

«Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser. (...) Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.»

Som ledd i denne målsettinga er kommunen i medhald av pbl § 11-5 pålagt å utarbeide ein samla plan for all arealdisponering innanfor kommunegrensene (KPA). Gjennom den lovstyrte prosessen som ligg til grunn for slike arealplanar skal både kommunen og regionale og statlege myndigheiter ta i vare ei lang rekkje oppgåver og omsyn. I lovforarbeida til plan- og bygningslova av 2008 er det i den samanheng uttala følgjande, jf Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) pkt. 6.19:

«Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.»

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner.»

Heimelen til å dispensere frå arealplanar – som alternativ til ny planprosess – er altså meint som ein tryggleiksventil, typisk der tilhøva har endra seg eller dersom det har oppstått ein ny situasjon som det ikkje blei teke tilstrekkeleg omsyn til under planprosessen som låg til grunn for den gjeldande arealplanen. Den klare hovudregelen er likevel at endringar i ein vedteke arealbruk må skje gjennom

ny planprosess og ikkje ved stykkevis fråvik av planar gjennom dispensasjonar.

På bakgrunn av dei same omsyna stiller pbl. § 19-2, 4. ledd følgjande krav til kommunen si behandling av dispensasjonssakar:

«Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.»

Fylkesmannen i Hordaland har rådd frå dispensasjon i denne saka.

Vurdering – Dispensasjon frå arealformålet LNFR:

Søknaden er vurdert opp mot omsyna bak føresegna det blir søkt om dispensasjon frå. Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel (planomsyn)
- Omsynet til vern av landbruk-, kulturminne og landskapsverdiar
- Omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)
- Likebehandling og moglege presedensverknader
- Påreknelege fordelar og ulemper som følgje av eventuell dispensasjon

Omsyna bak LNF-formålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på større samanhengande landbruksområde, hindre uheldig oppstyking av landbruksareal og grønstrukturar og elles legge til rette for landbruksdrift i dei aktuelle områda. Utbygging skal som hovudregel skje i planlagde område der infrastruktur og heilskaplege løysingar blir ivareteke. I tillegg skal det gjennom dette arealformålet leggjast til rette for eit aktivt natur- og friluftsliv.

Gjennom vedtaking av kommuneplanen blei det avsett fleire område rundt Frekhaug til nye bustadfelt. Det er ikkje lagt opp til fortetting av LNFR-områda i randsona av desse. Dette var eit bevisst val i planprosessen. Omsøkt eigedom grenser mot utbyggingsområde omfatta av reguleringsplanane for høvesvis Tua og Sohaug. Desse planområdet er i stor grad ferdig utbygd. I forlenging av det eksisterande utbyggingsområdet på Langeland blei det i kommuneplanen avsett eit nytt bustadområde (B_5), samt eit bustadområde ved Bustølvegen (B_6). Oppføring av nye bustader i området bør som utgangspunkt skje innan for dei avsette bustadområdene.

Utsnitt av KPA, oversikt (omsøkt eigedom/areal markert med raud sirkel):

for at dispensasjon òg blir gitt i føreliggjande sak. Sjølv om føreliggjande søknad inneber omdisponering av 0,5 daa innmarksbeite, er plassering og grunngeving for søknadene relativt like. Rådmannen vurderer at det er større grunn til å gi dispensasjon i føreliggjande tilfelle, fordi saka gjeld bustad til ein familie og ikkje vil gi auke i talet på bueiningar på eigedomen. Vidare har omsøkt søknad element av grunngeving som har støtte i den praksis som gjer seg gjeldande ved riving og gjenoppføring. Likeeins krev omsøkt tiltak ikkje løyve til utvida bruk av avkjørsle frå Statens vegvesen, slik at ein ikkje risikerer at det oppstår ein situasjon der tiltaket stansar som følgje av dette. Rådmannen presiserer at ein ikkje meiner at søkjar – som følgje av presedensverknader – har eit rettskrav på å få dispensasjon. Sivilombudsmannen har i fleire saker uttalt at omsynet til likebehandling åleine ikkje kan utgjere grunnlaget for dispensasjon, men at dette må grunnjevast i ei konkret vurdering av vilkåra i pbl § 19-2. Rådmannen sitt poeng er at vilkåra for dispensasjon blir vurdert å vere oppfylt for føreliggjande søknad, og i ein slik situasjon talar likebehandlingsomsyn for at dispensasjon blir gitt.

Rådmannen meiner etter ei samla vurdering av saka at vilkåra for dispensasjon frå arealformålet LNFR i kommuneplanen – på vilkår om bruksendring av eksisterande anneks før bruksløyve til ny bustad blir gitt – er oppfylt.

Vurdering – Dispensasjon frå føresegn 1.6.14 til KPA:

Når det gjeld størrelsen på den samla bygningsmassen på eigedomen og tilhøvet til føresegn 1.6.14 til KPA, har rådmannen vore noko i tvil ved dispensasjonsvurderinga. I føresegn 1.6.14 til KPA er det fastsett som generelt utgangspunkt i Meland kommune at samla «bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus» ikkje skal overstige 400 m². Slike generelle føresegner vil det som utgangspunkt vere god grunn til å halde fast ved, fordi dei elles står i fare for å miste sin verdi som føreseielege og styrande føresegner for tiltakshavarar og kommune.

Ny bustad og garasje er oppgitt med BRA 405 m². I tillegg kjem eksisterande bustadhus på 70 m² BRA og bod på 14 m² BRA. Eksisterande låve (100 m² BRA) fell utanfor den bygningsmasse som skal reknast med ved vurderinga etter punkt 1.6.14, jf ordlyden ovanfor. Tiltaket det er søkt om dispensasjon for inneber soleis ei samla bygningsmasse i høve til punkt 1.6.14 på 489 m².

Behovet for dispensasjon på dette punkt heng likevel saman med at eksisterande våningshus blir bruksendra og ikkje rive. Og vidare den arkitektoniske utforminga av ny bustad; ein lågtliggande einbustad på eitt plan med direkte tilkomst frå terreng. Bustaden har eitt avdempa, men likevel tydeleg arkitektonisk uttrykk.

Bustaden er teikna for å passe i terrenget og p-rom utgjer 286 m². Dispensasjon vil gjere at ein unngår riving av eksisterande bustadhus [bruksendres til anneks, adm.mrk.]. Utnyttingsgraden blir på grunn av størrelsen på eigedomen uansett låg.

Merknadene ovanfor knytt til saka på gbnr 24/7 og omsynet til likebehandling gjer seg i stor grad gjeldande òg for dispensasjonen frå føresegn 1.6.14. Tiltaket på gbnr 24/7 blei formelt ikkje vurdert som dispensasjon frå føresegn 1.6.14 (fordi den nye bustaden blei vurdert isolert i høve til størrelse i samsvar med matrikkellova), men innebar likevel godkjenning av ein samla bygningsmasse på eigedomen som var vesentleg høgare enn føreliggjande tiltak medfører.

Med tilvising til grunngevinga i dispensasjonssøknaden og vurderingane ovanfor under arealformålet, finn rådmannen etter ei samla vurdering at vilkåra for å gi dispensasjon frå føresegn 1.6.14 er oppfylt. Det blir lagt vekt på at den nye bustaden er godt tilpassa eksisterande terreng og at dispensasjon er eit hensiktsmessig verktøy for å unngå riving av eldre sefrakregistrert bustad. Også på dette punkt vil dei særlege omstende rådmannen har vist til ovanfor gjer at saka framstår som eit unntakstilfelle som i liten grad vil få pårekelege presedensverknader.

Naturmangfoldlova §§ 8 og 9

Søknaden er òg vurdert opp mot dei krav og vilkår som følgjer av Naturmangfoldloven (nml.), sjå særleg §§ 8-12. Det er ikkje registrerte slike særskilte naturverdiar på staden som nml. framhever. Rådmannen finn dertil at saka byggjer på eit tilstrekkeleg kunnskapsgrunnlag og at gjennomføring av det omsøkte tiltaket ikkje vil føre til auka belastning på naturmiljø eller økosystem. Rådmannen føreset at tiltakshavar og ansvarlege føretak uansett tek tilstrekkeleg omsyn til desse tilhøva ved gjennomføringa av tiltaket, saml. pbl §§ 28-8 og 29-8 og TEK10 kap.9.

Vidare saksqang

I tråd med gjeldande rutinar skal Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin dersom kommunen gir dispensasjon.

Søklar har klagerett på vedtaket dersom søknad om dispensasjon blir avslått. Klagen skal stilast til Meland kommune, som vidare sender den til Fylkesmannen i Hordland for endeleg avgjerd etter ny behandling i Utval for drift og utvikling.

Samla vurdering og konklusjon

Rådmannen vil etter ein samla vurdering gi løyve til omdisponering av om lag 0,5 daa innmarksbeite etter jordlova § 9. Dei vilkåra som gjeld for å gi samtykke til omdisponering er oppfylt. Arealet som skal omdisponerast er lite, og tiltaket vil ikkje gi større endringar av kulturlandskapet. Etter omdisponering vil det framleis vere god tilkomst og arrondering til resten av arealet, slåttemarka på bruket blir ikkje påverka av omdisponering. Rådmannen meiner det vil vere positivt for bruket og for jordbruksareala på eigedommen, at ein kan få eit tilfredsstillande bustadhus for familien. Bruk der eigar bur på bruket, er ofte betre vedlikehalde og i betre hevd enn bruk utan busetnad.

Administrasjonen finn at korkje omsyna bak gjeldande planformål (LNF) eller dei overordna formåla som generelt ligg til grunn for pbl. blir sett vesentleg til side ved å gi dispensasjon slik det er søkt om i dette høvet. Vidare finn administrasjonen at fordelane ved å gi dispensasjon i denne saka er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Vilråra for å gi dispensasjon er dermed til stades, jf. pbl. § 19-2.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling gir med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNF-område (landbruk-, natur- og friluftsområde) og føresegn 1.6.14 i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av ny einebustad på gbnr 18/12 i samsvar med søknad journalført motteke 21.02.2018. Dispensasjonane blir gitt på vilkår om at eksisterande bustad på eigedomen blir bruksendra til anneks/uthus før det blir gitt bruksløyve til ny bustad.

Vidare gir Utval for drift og utvikling samtykke til omdisponering av om lag 0,5 daa innmarksbeite i medhald av jordlova § 9 for oppføring av ny bustad.

Oppføring av nytt våningshus kan ikkje gjennomførast før det er gitt løyve etter pbl kap. 20. Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom den ikkje er nytta, jf pbl § 21-9. For grunngeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.»

Utval for drift og utvikling - 50/2018

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

Utval for drift og utvikling gir med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNF-område (landbruk-, natur- og friluftsområde) og føresegn 1.6.14 i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av ny einebustad på gbnr 18/12 i samsvar med søknad journalført motteke 21.02.2018. Dispensasjonane blir gitt på vilkår om at eksisterande bustad på eigedomen blir bruksendra til anneks/uthus før det blir gitt bruksløyve til ny bustad.

Vidare gir Utval for drift og utvikling samtykke til omdisponering av om lag 0,5 daa innmarksbeite i medhald av jordlova § 9 for oppføring av ny bustad.

Oppføring av nytt våningshus kan ikkje gjennomførast før det er gitt løyve etter pbl kap. 20. Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom den ikkje er nytta, jf pbl § 21-9. For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.