

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr - 25/27, FA - L42	17/44

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
38/2017	Utval for drift og utvikling	PS	25.04.2017

GBNR 25/27 - Fosse - Søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg til bustad med ei ekstra bueining

Vedlegg:

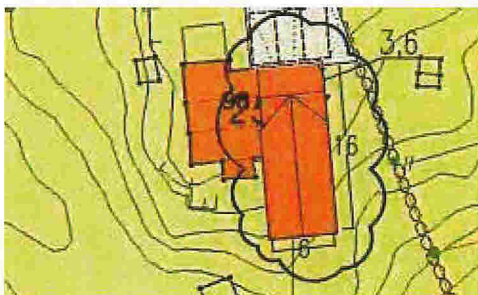
Søknad om dispensasjon GBNR 25/27
Ettersendt dokumentasjon til søknad om dispensasjon
kart

Saksopplysningar:

Tiltak:

I medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd har Prosjektstyring Vest AS v/Arne Kristiansen, på vegne av tiltakshaver Kenneth Bergesen, søkt om dispensasjon frå arealformålet landbruk-, natur og friluft i arealdelen til kommuneplanen for oppføring av tilbygg på over 100 m² bruksareal (BRA) til eksisterande bustad, med ei ekstra bueining.

Det er ikkje søkt om løyve til oppføring av tilbygg, men tenkt tilbygg er vist plassert med skravrur rundt på kartet:



Det vert vist til søknad om dispensasjon journalført 4.1.2017, komplementert med opplysningar den 6.1.2017 og 10.3.2017.

Vurdering:

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla utan merknadar. Administrasjonen vurderer nabovarslinga som tilstrekkeleg, jf. pbl § 21-3 første og andre ledd.

Høyring:

Ettersom eigedomen er bebygd med ein bustad har den omsøkte dispensasjonen ikkje vore sendt til Fylkesmannen i Hordaland v/kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/regionalavdelinga for uttale. Viss det blir gitt dispensasjon i saka vil vedtaket bli sendt til sektormynde for klagevurdering.

Lov- og plangrunnlag:

Tilbygg til eksisterande bustad er eit «tiltak» etter pbl § 20-1 første ledd bokstav a). Det same er etablering av nye bueningar, jf. pbl § 20-1 første ledd bokstav g).

Den omsøkte eigedomen er sett av til landbruks-, natur- og friluftsområde spreidd fritidsbustad (LNF-SB) i kommuneplanens arealdel (KPA). Dette inneber at det kan setjast i verk mindre byggjetiltak på eigedomen utan at det må søkjast om dispensasjon frå LNF-formålet. Utval for drift og utvikling gav i vedtak datert 1.9.2015, saksnr 59/2015, dispensasjon frå arealformålet LNF spreidd fritidsbustad til bruksendring av bygget på eigedomen, frå fritidsbustad til heilårsbustad. Dette inneber ikkje at arealformålet i KPA vert endra. Eigedomen er difor framleis sett av til LNF spreidd fritidsbustad i KPA.

Oppføring av eit tilbygg på over 100 m², og med ei ekstra buening, er i strid med arealformålet LNF-SB, jf. føresegn 3.2.2 til KPA. Skal det gis løyve til det omsøkte tiltaket må det difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå arealformålet, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Dispensasjon:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak føresegna i kommuneplanen må etter dette ikkje verte «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart større» enn ulempene. I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «*[I]oven skal fremme berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.*»

Ein dispensasjon vil kunne undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut ifrå omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen er det difor viktig at endringar av planar ikkje skjer gjennom enkeltdispensasjonar, men blir handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242.

Omsyna bak LNF-formålet er å sikre område for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og skogbruk, og/eller sikre at arealet vert liggjande som naturområde med særleg verde for friluftslivet. Når kommunen legg ut areal til LNF-område er det fordi den vil ta vare på eller sikre dei interessene som fell inn under formåla.

Prosjektstyring Vest AS v/Arne Kristiansen har grunngeve dispensasjonssøknaden slik:

- *Omtrent halve tilbygget blir en utvidelse av eksisterende boenhet, mens halve tilbygget blir ny boenhet. Ny boenhet dimensjoneres for en enkeltperson eller en liten familie.*
- *Det er rikelig med uteoppholdsareal på eiendommen for to boenheter.*
- *Tiltaket vil medføre vedlikehold, rehabilitering og utbedring av eksisterende bolig og hindrer at denne blir stående til forfalls. At boligen kan tilbygges med utleiedel er avgjørende for finansiering og muliggjøring av tiltaket.*
- *Tiltakshaver kan i forbindelse med søknad om tilbygg søke å omlegge adkomstvei til boligens vestside, samt flytte garasje på Gbnr 25/139 slik at veien ikke kommer mellom denne og boligen på 25/139. Eier av Gbnr 25/139 har sagt seg villig til å få flyttet sin*

garasje i denne sammenheng. Dette gir en totalt sett bedre og tryggere adkomst både for eksisterende og ny boenhet på 25/27 og 25/139.

Dispensasjon og/eller byggetillatelse kan gis med forbehold om utbedring av eksisterende adkomstvei.

Ettersom bygningen på eigedommen er godkjent brukt som heilårsbustad, blir arealet rundt bustaden å rekne for innmark etter friluftsløva, og er difor lite eigna til landbruks- og friluftsløvsformål.

Administrasjonen kan heller ikkje sjå at særlege naturformål gjer seg gjeldande på eigedommen. På bakgrunn av dette kan vi ikkje sjå at arealformålet LNF vil bli «vesentlig» sett til side viss det gis dispensasjon til oppføring av eit tilbygg til eksisterande bygning på rundt 140 m² BRA med ei ekstra bueining, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Når det gjeld vilkår to om at fordelane må vere «klart større» enn ulemperne, er det 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 anna mindre personkrets vil difor berre unntaksvis kunne vektleggjast i denne vurderinga.

Pbl § 1-1 legg opp til at utbygging skal skje gjennom aktiv planlegging som skal «bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.» Det skal i den samanheng «legges vekt på langsiktige løysningar, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.»

Kommuneadministrasjonen har vurdert søknaden på bakgrunn av grunnvilkåra i pbl § 19-2 andre ledd, med særleg vekt på dei omsyn som er framheva i §§ 19-2 og 1-1. Administrasjonen har òg vurdert spørsmålet opp mot dei oppgåver og omsyn som normalt skal takast i vare gjennom ein planprosess, jf. pbl § 3-1.

Det er allereie gjeve løyve til bruksendring av bygningen på eigedommen, frå fritidsbustad til heilårsbustad. Under føresetnad av at det kan gjevast løyve til utvida bruk av avkjørsel til den kommunale vegen, stigningstilhøva på vegen er tilfredsstillande og parkering, samt tilstrekkeleg snuareal på tomten, let seg løysa på ei god måte, ser administrasjonen klare fordelar med å gi dispensasjon til oppføring av eit tilbygg med ei ny bueining i dette tilfellet. Eksisterande bygning vil få ei oppgradering med det planlagde tilbygget, og eigedommen får ei hensiktsmessig utnytting. I tillegg er det godkjent to bueiningar på naboeigedommen, gbnr. 25/117. Eigedomane har nesten same storleik.

Administrasjonen kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon i dette tilfellet.

På bakgrunn av det ovannemnde finn administrasjonen at vilkåra for å kunne gi dispensasjon frå LNF-formålet i arealdelen til kommuneplanen er oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Administrasjonen vil presisere at vi ikkje har teke stilling til tilkomst og parkering i denne vurderinga. Dette må vurderast i samband med søknad om løyve til oppføring av tilbygget.

Vidare saksgang:

Dersom kommunen gir dispensasjon 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.

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

Byggjetiltak kan ikkje gjennomførast før det ligg føre eige vedtak om byggjeløyve, jf. pbl kap. 20. Det kan søkjast om byggjeløyve når det ligg føre endeleg vedtak om dispensasjon.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftsområde i arealdelen til kommuneplanen, for oppføring av tilbygg til eksisterande bustad med ei ny bueining på gbnr. 25/27 i Meland kommune. Dispensasjon blir gitt i samsvar med søknad om dispensasjon journalført motteke 4.1.2017, 6.1.2017 og 10.3.2017.

For grunngjeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.»

Utval for drift og utvikling - 38/2017

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftsområde i arealdelen til kommuneplanen, for oppføring av tilbygg til eksisterande bustad med ei ny bueining på gbnr. 25/27 i Meland kommune. Dispensasjon blir gitt i samsvar med søknad om dispensasjon journalført motteke 4.1.2017, 6.1.2017 og 10.3.2017.

For grunngjeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.»