



HKH Bygg og Eiendom AS
Orrhøyflaten 3
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/868 - 14/2397

Saksbehandlar:
Tore Johan Erstad
tore.johan.erstad@meland.kommune.no

Dato:
21.02.2014

Avslag på søknad om dispensasjon fra kommuneplan - Oppføring av 3 bustader på gnr 22 bnr 53 og 95

Saksutgreiing:

Saka gjeld:

HKH Bygg og Eignedom AS, ved Knut Henanger, har i søknad stempla motteke 7.1.2014 søkt om dispensasjon for oppføring av 3 bustader på gnr 22 bnr 53 og 95 på Mjåtveit i Meland kommune.

Omsøkte parseller er på 1042 m² (bnr 53) og 734 m² (bnr 95).

Dispensasjonssøknaden gjeld forbod mot tiltak i LNF-områda i kommuneplanen sin arealdel.

I 2006 gav Meland kommune dispensasjon for frådeling av parsellane og oppføring av 3 bustader, sjå arkivsak 06/627. Dispensasjonen den gongen omfatta óg bnr 26, som det seienare er oppført ein einebustad på i samsvar med dispensasjonen.

Dispensasjonar er gyldig i 3 år, deretter fell dei bort, jf plan- og bygningslova (pbl) § 21-9. Dette gjaldt og etter tidlegare lov. For oppføring av bustader på bnr 53 og 95 er det difor naudsynt med ny dispensasjonsvurdering som må skje på bakgrunn av vilkåra i dagens plan- og bygningslov.

Føreliggjande søknad inneber ei utvida bruk av bnr 53 bnr 95, då søknaden gjeld 3 bueingar der tidlegare dispensasjon berre godkjende 2 bueingar.

Opplysningar i søknaden:

I søknaden skriv søkar:

«Det søkes med dette om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel som LNF-område.

Postadresse

postmottak@meland.kommune.no
Postboks 79, 5906 Frekhaug
Besøksadr: Havnevegen 41 A
5918 Frekhaug

Kontakt

www.meland.kommune.no
Telefon +47 56 17 10 00
Telefaks +47 56 17 10 01

Konto 1503 18 83722
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no

Dispensasjonen gjeld oppføring av 3-manns bustad på ovennevnte tomter [bnr 53 og 95].

Tomtene nevnt ovenfor og Gnr 22, Bnr 26 har fått innvilga dispensasjon i 2006 (arkivsaknr. 06/627). Det blei innvilga dispensasjon for bueiningar. På Gnr 22/26 er det oppført ein enebolig. Nybygg- veg, vass- og avlaupsanlegg for Gnr 22 og Bnr 26,53,95 blei godkjend 02.10.13.

Me ønsker å utvida frå 2 bueiningar til 3 bueiningar på Gnr 22/53,95. I dette området er det allereie oppført 2-mannsboliger og rekkehus. For å utnytta tomtane på best muleg måte ønsker vi derfor å oppføre ein 3-mannsbolig. Utforminga av boligen vil heller ikkje skille seg ut fra byggeskikken i området. Det er tatt hensyn til areal for leik og rekreasjon. Ved å oppføre ein 3-mannsbolig vil dette bli ein naturleg fortetting i området, og det blir skapt eit fint bumiljø».

Nabovarsling:

Naboar er varsla, ingen merknader.

Høyringsfråsegner:

Dispensasjonssøknaden har førebels ikkje vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga.

Vurdering:

Dispensasjon etter plan- og bygningslova kap. 1 og § 19-2

I pbl § 1-1 heiter det mellom anna: «Lova skal fremja berekraftig utvikling til det beste for den enkelte og, samfunnet og framtidige generasjonar».

Dispensasjon etter pbl § 19-2 krev at verken "hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering".

Det vil normalt ikkje vere høve til å gje dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke jfr. Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s.242.

Administrasjonen finn at omsyna bak LNF-føremålet ikkje vert sett vesentleg til side i dette tilfellet. Det er ikkje registrert spesielle miljø, landbruk eller kulturminneinteresser knytt til eigedomane, som ligg like ovanfor vegen ned til Mjåtveitstø.

Problemstillinga er om fordelane med dispensasjon kan vurderast å vere klart større enn ulempene, slik lova krev. Søkar har peikt på at det er naturleg og ønskjeleg med fortetting i området og at 3 brukseiningar i staden for 2 gjer en betre utnytting av eigedomen. Når det gjeld aukinga av talet på brukseiningar, er det administrasjonen sitt syn at dette i første rekke er ein fordel for tiltakshavar og ikkje nødvendigvis for framtidige eigarar og brukarar av bustadene.

Administrasjonen er ikkje usamd med klagar i at fortetting i området, som ligg nært ved regulerte bustadfelt på Mjåtveit, kan sjåast på som ein relevant fordel. Fortetting ved bruk av dispensasjonar i

i LNF-område som ligg tett ved eller grensar mot regulerte bustadfelt, er likevel ikkje automatisk å vurdera som ein fordel etter pbl § 19-2.

Dette fordi utbygging ved dispensasjonar utanfor regulerte område kan bidra til å leggje føringar for utnyttinga av slike areal, til dømes bustadutforming og grad av utnytting, samt at dispensasjonspraksis lett vil skapa presedens og press mot ytterlegare dispensasjonar i eit slik område.

Eit av hovudomsyna bak plan- og bygningslova sitt system med utarbeiding av reguleringsplanar i forkant av utbygging, og innstramming av vilkåra for å kunne gje dispensasjon, er nettopp å sikre at overordna planomsyn vert ivareteke ved fortetting og utbygging av nye område.

Søknadshandsaminga skil seg denne gongen frå handsaminga i 2006, fordi vilkåra for å gje dispensasjon vart stramma inn ved vedtaking av ny plan- og bygningslov. Det følgjer av ordlyden i § 19-2 og merknader i forarbeida at ei slik innstramming var tilsikta.

I denne konkrete saka meinte administrasjonen i 2006 at dispensasjon som omsøkt ville vera uheldig, fordi arealet låg nært opptil det som er regulerte bustadfelt på Mjåtveit. Likskapsomsyn og planomsyn tilsa at eigedomane burde inngå i ei framtidig reguleringsplan - når kommuneplanen sin arealdel opnar for det - fordi ein då kan få til gode planløyningar som fangar opp krav til mellom anna utnyttingsgrad, utomhusareal, rekkjefølgjereglar og utbyggingstakt.

I omsøkte dispensasjonssøknad er det ikkje gjeve konkrete opplysningar om utnyttingsgrad eller storleik på uteareal. Søknaden inneber ytterlegare auka fortetting ved at den gjeld 3 bueiningar og ikkje 2, som vart godkjend i 2006. Dette forsterkar dei negative omsyna administrasjonen la vekt på i 2006. Gjeldande kommuneplan har heller ikkje gode føresegner eller andre styringsverktøy ved handsaming av framtidige byggesøknader på tomta.

Når det særleg gjeld søknaden om 2 bueiningar på bnr 53, vil ei venteleg framtidig frådelling til sjølvstendige parsellar innebere at tomtane vert på om lag 500 m², noko som er knapt som bustadtomt. Administrasjonen har ved dette ikkje meint å leggje føringar for ei eventuell dispensasjonssøknad om 2 brukseiningar på parsellane i samsvar med vedtaket i 2006.

Sjølv om tomtene ikkje kjem i konflikt med miljø- eller landbruksomsyn, er det etter administrasjonen si vurdering riktig å avslå søknaden, fordi vilkåret om at *«fordelene ved å gi dispensasjon [må] være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering»* ikkje er oppfylt.

VEDTAK

”Meland kommune avslår med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2, jf § 11-6 første ledd, søknad om dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNF-område (landbruk-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel, for oppføring av 3 bustader på gnr 22 bnr 53 og 95.

For grunngeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.”

Vedtaket kan påklagast etter Forvaltningslova § 28, jf vedlagte skjema. Klagen skal stilast til Meland kommune, som vidaresender den til Fylkesmannen i Hordland for endeleg avgjerd etter vedtak i Utval for drift og utvikling.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
konsulent byggjesak

Mottakere:

HKH Bygg og Eiendom AS

Orrhøyflaten 3

5918

FREKHAUG