

Meland kommune
Postboks 79
5906 Frekhaug
postmottak@meland.kommune.no

Deres ref:

Deres brev av:

Vår ref: BN

Oppdrag nr:

Dato: 01.07.2019

SØKNAD OM DISPENSASJON VEDRØRENDE OPPFØRING AV ENEBOLIG – GNR/BNR 25/138 – MELAND KOMMUNE

På vegne av tiltakshaver Leiv Jan Fosse innsendes herved søknad om dispensasjon fra arealformål og byggegrense langs sjø og vassdrag i kommuneplanens arealdel, samt byggegrense fra kommunal vei, jf. Veglova § 29 for eiendommen gnr/bnr 25/138.

Planstatus

Eiendommen ligger i et uregulert område. I kommuneplanens arealdel, *PlanID 1256_20100003*, vises eiendommen med arealformål LNFR. Det er kunngjort varsel om oppstart av planarbeid, herunder *Detaljregulerings for Fosse PlanID 1256_2016000*, der eiendommen ligger i ytterkant av angitt planavgrensning.

Denne søknad om dispensasjon blir innsendt og omsøkt i forkant av selve søknad om oppføring av bygg. Bakgrunnen for en slik saksbehandling er å skape en forutsigbarhet i en eventuell fremtidig byggesak. Ved å avklare en eventuell dispensasjon vil også saksbehandlingstiden for selve byggesaken være mer forutsigbar, jf. pbl. § 21-7 *Tidsfrister med særskilte virkninger*. Fremtidig tiltak vil gjelde oppføring av enebolig med muligheter for utleieenhet.

Plan- og bygningsloven

I henhold til § 19-2 i plan- og bygningsloven, kan kommunen gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Ved vurdering av om dispensasjon skal gis, må det vurderes om hensynene bak bestemmelsen det er aktuelt å dispensere 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 skal legges særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Dispensasjon

Tiltaket kommer i strid med kommuneplanens arealdel med hensyn til arealformålet LNFR-område og byggegrense mot vassdrag, samt byggegrense fra kommunal vei, jf. Veglova § 29.

I LNFR-områdene er det bare tillatt med tiltak som er nødvendig for drift av næringsmessig landbruk, herunder gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Hovedhensynet bak arealformålet i LNFR-område er å ivareta allmenne ferdsels- og friluftsinnteresser, bevare landskaps- og jordbrukshensyn samt bevare sammenhengende landbruksområdet

I bestemmelsene til kommuneplanens arealdel er generell byggegrense mot vassdrag satt til 50 m, jf. § 1.6.0. Hovedhensynet bak byggeforbudet langs sjø og vassdrag er å sikre natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmennhetens interesser, samt å hindre at tilgjengeligheten til sjø og vassdrag reduseres.

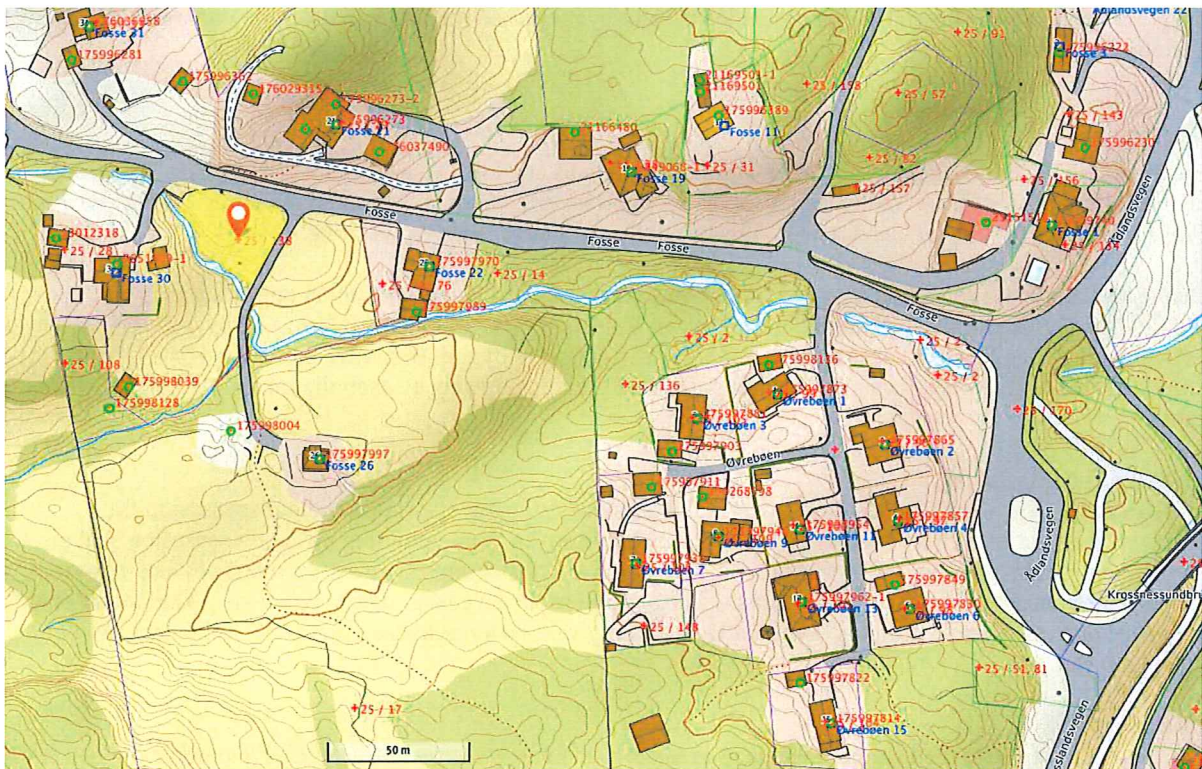
Langs offentlig vei er byggegrenser fastsatt i veglova § 29 dersom ikke annet følger av kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven. I veglova er byggegrense fra kommunalvei satt til 15 meter. Hovedhensynet bak byggegrenser mot vei er at det skal opprettholdes nødvendig avstand mellom bebyggelse og offentlig vei for å ivareta trafikksikkerhet, herunder god sikt og at området rundt veien er oversiktlig. Byggegrenser skal også sikre at det kan gjennomføres vedlikehold og drift av vei uten at bygninger skades.

Eiendommen ligger langs Fosse veien mellom eksisterende boliger i et etablert boligområde med frittliggende småhusbebyggelse. Den har en plassering og størrelse som gjør den egnet til boligformål, og vil gi liten endring av områdets karakter og eksisterende trafikkforhold. Det pågår flere reguleringsprosesser i området for å imøtekomme kommunens ønske om fortetting, og eiendommen har en naturlig plassering i denne transformasjonen fra grøntarealer til bolig. Vi kan ikke se at det er landbruk-, natur- eller friluftsinnteresser som blir berørt av tiltaket. En utvikling av eiendommen vil ikke ha betydning for landbruksområdene på Fosse.

Etter vår vurdering vil bygging av enebolig med muligheter for egen utleie-enhet ikke føre til noen økt privatisering av vassdraget eller være til hinder for fremtidig ferdsel til og langs vassdraget som ligger på naboeiendommen. Tiltaket vil ikke innebære noe interessekonflikt på en sån måte at de nasjonale føringene tilsidesettes.

Hensynet bak byggegrense fra kommunal vei kan etter vår vurdering ivaretas på en god og hensiktsmessig måte gjennom plassering av tiltaket. Dispensasjon fra veglovens § 29 forutsetter at tiltaket plasseres på en slik måte at hensynet bak byggegrensen, herunder siktforhold ivaretas.

Dispensasjon som omsøkt vil ikke medføre noen negative konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Videre vil det ikke vanskeliggjøre pågående reguleringsprosess med tanke på utnyttelsesgrad eller sol- og utsiktsforhold. Det er ikke i konflikt med kulturminner, barn og unges interesser eller biologisk mangfold.



Figur: Eiendommen som ønskes utviklet er markert med gul. Kartutsnitt hentet fra SeEiendom.

Tiltaket vurderes å ikke vesentlig tilsidesette de hensyn arealformålet, byggegrense mot vassdrag og byggegrense fra kommunal vei skal ivareta.

Samlet sett er vi av den oppfatning at en dispensasjon fra byggeforbud i LNFR området, langs vassdraget og mot kommunal vei ikke gir noen negative konsekvenser, men vil være positivt i retning av en ønsket fortetting i området tilpasset dagens og fremtidig bruk. Eiendommen befinner seg i et område der realisering av pågående reguleringsprosesser vil medføre en transformasjon fra grøntarealer til boligformål. Fordelen med dispensasjon er at eiendommen kan benyttes til boligformål i tråd med signalisert ønske om utvikling i området.

Fordelene ved å gi dispensasjon ansees å være klart større enn ulemperne.

Vi håper De ser med velvilje på vår forespørsel og imøteser et snarlig svar.

Med vennlig hilsen

Stig Eide
SE-Arkitektur AS