



Yngvil Johannessen og Gry Johannessen

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/3692 - 15/1120

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

Dato:
20.01.2015

Avslag - GBNR 47/92 - Søknad om dispensasjon frå plankrav for oppføring av bustad

Administrativt vedtak. Saknr: 22/2015

Saksutgreiing:

Saka gjeld:

Det vert vist til søknad journalført 7.10.2014 frå Gry og Yngvil Johannessen om dispensasjon frå plankrav i kommuneplanen sin arealdel og forbodet mot tiltak i 100-metersbeltet ved sjø. Det er søkt om dispensasjon for oppføring av einebustad, tomannsbustad eller fritidsbustad.

Vidare er det søkt kommunen om dispensasjon frå byggegrense langs fv 564, samt løyve til utvida bruk av avkøyrsløse frå fv 564 til eigedomen. Det er ikkje kommunen, men Statens vegvesen som har avgjerdsmynde for slike søknader. Statens vegvesen har gjeve negativ uttale til begge desse tilhøva, jf nedanfor.

Tiltakshavarane har grunngjeve søknaden slik:

1. «Søker om dispensasjon fra plankrav for g.nr/b.nr. 47/92.
Viser til PBL § 19.2, 2.1edd der grunner til dispensasjon skal veies opp mot de hensyn loven skal ivareta. Området er per i dag uregulert, men avsatt til boligformål av gårdseier i sin tid. Tomten ligger i et etablert boligområde, med hus på tre sider og offentlig vei på den fjerde siden. Det er landlige omgivelser med spredt bebyggelse og mye grøntområder og utmark rundt. Vi mener at dispensasjon for g.nr./b.nr. 47/92 fra fremtidig reguleringsplan for området, ikke vil ha vesentlig innvirkning på områdets potensiale for eventuell videre utbygging.
2. Søker om dispensasjon til bygging av bolig på eiendommen.
Søker om dispensasjon til bygging av enebolig. Vi (ønsker også mulighet til å bygge tomannsbolig eller fritidsbolig på tomten.

Tomten er nabotomt til vårt barndomshjem. Den ble i sin tid kjøpt fra gårdseier, med formål å bygge bolig. Den ble siden gitt oss som forskudd på arv.

Det ble i 1978 inngått skriftlige avtaler med naboer om rett til tilkobling til allerede eksisterende felles slamavskiller, samt muntlig avtale om veirett.

Dagens restriksjoner ved utslipp i Rosslandspollen krever minirensanlegg ved bygging i området. Per i dag har vi klarert med eiere av samme slamavskiller at minirensanlegg for tomten kan kobles til denne. Veirett er avklart med veieier Truls Indrearne, mot kompensasjon.

3. Søker om dispensasjon fra forbud mot bygging i 100 metersbeltet fra sjø. Tomten ligger 70 meter fra sjøen. Det ligger allerede et hus mellom tomten og sjøen. Bygging på denne tomten vil ikke påvirke tilkomst til sjø.
4. Søker om dispensasjon fra Veglova § 29 om at byggegrenser skal gå i en avstand på 50 meter fra riksveg. Tomten ligger ved Riksvei 564. Bygging av bolig på tomten vil ikke påvirke sikt langs vei. Utformingen på tomten tilsier at naturlig plassering av bolig, heller ikke vil påvirke potensiell fremtidig utbygging av riksvei i vesentlig grad.»

Vurdering:

Nabovarsling:

Naboar er varsla, jf pbl § 21-3. I nabovarselet vart følgjande opplyst:

«Vi ønsker å selge tomt 47/92. Den er ikke regulert, og det må søkes om dispensasjon fra plankrav og for bygging bolig. [...] Vi kan ikke vise til videre planer for utbygging, da dette vil være opp til ny eier».

Det ligg ikkje føre merknader til nabovarselet.

Høyringsfråsegn:

Dispensasjonssøknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune (v/Regionalavdelinga), Fylkesmannen i Hordaland (v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga) og Statens vegvesen, Region vest, ved høyringsbrev av 2.11.2014.

Det ligg føre to uttaler frå Statens vegvesen i saka som vedkjem løyve til utvida bruk av avkjørsle og dispensasjon frå byggegrense langs fv 564, jf brev av høvesvis 8.9.2014 og 1.12.2014.

I brevet av 8.9.2014 skriv vegvesenet mellom anna:

«Saken gjelder forespørsel vedrørende utvidet bruk av avkjørsel fra fv 564 Rosslandsvegen til gnr 47 bnr 92 på Rossland. Dere ønsker en bindende uttalelse om det ved søknad vil bli gitt tillatelse til utvidet bruk.

Det kan ikke påregnes at Statens vegvesen vil gi tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjørsel slik den og fylkesvegen er utformet i dag. Avkjørselen oppfyller ikke gjeldende tekniske krav til avkjørsler og fylkesveganlegget har lav standard uten eget tilbud til myke trafikanter.

Den aktuelle eiendommen ligger i område som i kommuneplanens arealdel er satt av til framtidig boligområde. Kommuneplanen inneholder krav om reguleringsplan før videre utbygging i området. Utbedring av fylkesvegen og tilkomstvegene vil være en normal del av et slikt reguleringsplanarbeid.»

I uttalen av 1.12.2014 skriv vegvesenet mellom anna:

«Byggegrense

Den aktuelle eiegenommen ligg med avstand frå ca 10 til ca 60 meter frå vegmidte av fv 564. Byggegrensa langs fylkesvegen er 50 meter. I *Rammeplan for avkøyrslar og byggjegransar på riks- og fylkesveggar i Region vest (2013-2016)* er fylkesvegen vist med gul haldningsklasse fram til snuplassen litt lenger nord. Det inneber at byggegrensa på 50 meter også er rettleiande for planarbeid og enkeltsaker langs vegen her.

Rosslund/Vikebø er utpeika som områdesenter i Meland. Per i dag er det ikkje eige vegtilbod for mjuke trafikantar langs fylkesvegen forbi aktuell eiegenommen. Det må leggest til grunn for ei utbetring av fylkesveganlegget her også vil innebere etablering av eige vegtilbod for fotgjengarar og syklistar. Dette vil innebere ei vegutviding som vil kunne berøre aktuell eiegenommen.

Meland kommunestyre har i vedtak om Nordhordlandspakken eit eige punkt der det vert vektlagt at det er avgjerande viktig å utbetra vegstrekninga mellom kommunesenteret Frekhaug og områdesenteret på Vikebø. Dispensasjon for etablering av bustad innanfor byggegrensa langs vegen her vil kunne vanskeleggjere planlegginga og utbetringa av vegen forbi Rosslund.

Avkøyrslar

Statens vegvesen har uttala seg om avkøyrslar i brev dagsett 08.09.2014. Vi vil i tillegg opplyse om at ei utbetra avkøyrslar vil kunne berøre og bandlegge areal på aktuell eiegenommen.

Støy

Deler av aktuell eiegenommen ligg innanfor gul støysoner i Statens vegvesens støyvarselkart for Meland. Utandørs støynivå på fasade og uteopphaldsareal er særlege problemstillingar i slike område, jamfør *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012)*.»

Statens vegvesen har konkludert med følgjande:

«Med bakgrunn i vurderingane ovanfor rår Statens vegvesen frå at det vert gjeve dispensasjon frå plankravet i denne saka.

Det kan ikkje påreknast at Statens vegvesen vil gje dispensasjon frå byggegrense langs fylkesveg.

Aktuell eiegenommen bør regulerast før eventuell utbygging. Ein reguleringsplan vil kunne avklare kva utbygging som kan vere aktuell på eiegenommen, mellom anna med bakgrunn i arealbehova for eit utvida fylkesveganlegg, val av avkøyrslarøysingar i området og støytilhøva.»

Administrasjonen har førelagt uttalene frå Statens vegvesen for tiltakshavarane med høve til å kome med merknader. Merknader vart motteke ved epost journalført 12.01.2015. Her skriv tiltakshavarane:

«1. Byggegrense

Det er allerede annen bebyggelse innenfor byggegrensen på 50 meter på begge sider av tomten på samme side av hovedveien.

Utbedring av fylkesvegen skal i følge uttalelsen i hovedsak skje mellom Frekhaug og Vikebø. Tomten ligger en km nordover forbi Vikebø.

Eksisterende bebyggelse rundt tomten vil allerede påvirke/begrense utvidelse av veien, slik at en bebyggelse på vår tomt ikke vil hindre/vanskeliggjøre planlegging og utbedring av veien.

Vi eier ikke de ti meterne som ligger nærmest hovedveien, slik at utbygging av veien ikke vil påvirke oss mer enn i begrenset grad.

2. Avkjørsel

Tomten er av en slik størrelse og utforming, at utbedring av avkjørsel kan gjøres uten at det vil påvirke bygging.

3. Støy

Etter vår mening ligger så store deler av tomten utenfor oppmerket støysone, at bygging fint kan skje uten å ha bebyggelse i støysonen. Viser igjen til at annen bebyggelse rundt også ligger delvis i støysonen.

Konklusjon

Viser igjen til at tomten er ment til husbygging siden den ble skilt ut. Der er annen bebyggelse rundt som også vil bli påvirket av evt. støy og utbygging, og vi mener at bebyggelse på tomten kan gjennomføres på en forsvarlig måte. Det kan ivaretas ved å legge huset lengst borte fra veien, noe som uansett er naturlig ut fra tomtens topografi.»

Plan- og lovgrunnlag:

Eigedomen gbnr 47/92 på Rossland i Meland kommune er uregulert og har ein storleik på ca 1,3 daa. I kommuneplanen sin arealdel ligg eigedomen som framtidig byggeområde med krav om utarbeiding av reguleringsplan (R) før nye tiltak kan gjennomførast. I føresegnene til kommuneplanen er plankravet formulert slik:

«I område R kan utbygging ikkje skje før det ligg føre ein reguleringsplan»

Når det gjeld avstand til sjø er det ikkje trong for dispensasjon. Dette fordi kommuneplanen inneheld følgjande rettsleg bindande føresegn:

«Ny utbygging i byggjeområda, med unntak for naust/marinaområda, skal ikkje plasserast nærare sjø og vassdrag enn 50 meter».

Eigedomen ligg meir enn 50 meter frå sjøen.

Dispensasjonsvurderinga:

Formålet med plan- og bygningslova er mellom anna å fremje «..bærekraftig utvikling til det beste for den enkelt og, samfunnet og framtidige generasjonar», jf pbl § 1-1. Dette skal takast omsyn til ved dispensasjonsvurderinga.

Vilkår og heimel for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2. Lova 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 jf Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s.242. Det følgjer vidare av pbl § 19-2, 4. ledd at kommunen ikkje bør gje dispensasjon frå «planar, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8» dersom sektorstyresmaktene har rådd i frå å gje dispensasjon.

Administrasjonen var på synfaring på eigedomen 21.1.2015. Vurderingane nedanfor er gjort på bakgrunn av innsendte merknader frå tiltakshavar, observasjonar på synfaring og høyringsuttalen frå Statens vegvesen.

Med grunnlag i ovannemnde er søknaden konkret vurdert opp mot omsyna bak føresegna det vert søkt om dispensasjon frå. Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Omsynet til plankravet i kommuneplanen sin arealdel
- Kvalitetar i landskapet
- Omsynet til helse, miljø, (trafikk-) tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)

Ved vurderinga av spørsmålet om dispensasjon frå gjeldande plankrav, tek administrasjonen utgangspunkt i følgjande føresegn til forslag til ny kommuneplan punkt 2.1.1:

«I eksisterande område som er heilt eller delvis utbygd utan reguleringsplan, kan det gjevast løyve til nye tiltak utan regulering, dersom nye tiltak kan nytta seg av eksisterande infrastruktur. Nye tiltak skal tilpassast eksisterande busetnad når det gjeld høgde, volum og grad av utnytting, og skal knyte seg til eksisterande tekniske anlegg, jf. pbl § 11-10.nr 1»

Denne føresegna er i samsvar med gjeldande praksis i kommunen i høve til dispensasjon frå plankrav i slike område. Normalt vil administrasjonen ikkje oppretthalde eit strengt plankrav, dersom området eigedomen ligg i er av ein slik karakter at det er lite realistisk at det nokon gong vert vedteken reguleringsplan før utbygging, til dømes dersom saka gjeld enkelttomter innanfor utbygde område.

I denne saka er det særleg to tilhøve som talar mot dispensasjon. For det første er søknaden lite opplyst i høve til kva for tiltak som er planlagd for eigedomen. Dette skuldast i følgje opplysningar i nabovarsel at

eigedomen skal selgjast og at ny eigar må stå for desse planane. Søknaden gjeld soleist både einebustad, tomannsbustad eller fritidsbustad. Fritidsbustad ser administrasjonen som mindre aktuelt, det vil i så fall krevje dispensasjon frå vedteken arealføremål som er bustadføremål. Det mest realistiske ved utbygging av tomta vil truleg vere einebustad, eventuelt med sekundærhusvere.

For det andre gjer det i føreliggjande sak seg gjeldande planomsyn som talar mot dispensasjon. Avkøyrsløse og vegtilkomst til eigedomen oppfyller i følgje Statens vegvesen ikkje gjeldande tekniske krav og fylkesveganlegget har lav standard utan tilbod til mjuke trafikantar. Det er ikkje upårekeleg at utbetring og framføring av fv 564 i framtida vil inngå i reguleringsplan. Ein slik plan vil måtte avklare tilhøvet til utbygging av omsøkt eigedom i høve til arealbehov ved vegframføringa, val av avkøyrsløysingar i området og støytilhøva. Dette er konkrete planomsyn som klart talar mot dispensasjon frå plankravet i denne konkrete saka.

Som grunngeving for avslaget vektlegg kommuneadministrasjonen soleis at Statens vegvesen har rådd frå dispensasjon i saka, jf pbl 19-2, 4. ledd. Ved denne vurderinga kan kommunen heller ikkje sjå bort frå at – sjølv om kommunen hadde gjeve dispensasjon som omsøkt for einebustad – ville det ikkje vore pårekeleg med utbygging av eigedomen no. Dette fordi Statens vegvesen klart har gjeve uttrykk for at dei som vegmynde ikkje kan gje løyve til utvida bruk av avkøyrsløse på staden eller dispensasjon frå byggegrense mot veg. I tillegg til at planomsyn då talar mot dispensasjon, gjer omsynet til samordning av regelverket etter høvesvis plan- og bygningslova og veglova at det ikkje er grunnlag for dispensasjon i saka slik den no er opplyst.

Med tilvising til ovannemnde vurderer administrasjonen at dispensasjon som omsøkt kjem i vesentleg strid med planomsyn og at grunnvilkåret for å gje dispensasjon etter § 19-2 derfor ikkje er oppfylt.

Administrasjonen finn at det heller ikkje ligg føre klar større fordelar enn ulemper i saka. Grunngevinga i søknaden gjeld etter det administrasjonen kan sjå først og fremst privatrettslege omsyn og ikkje areal- og ressursdisponerings omsyn som er relevante ved dispensasjonsvurderinga. Det er ikkje upårekeleg at eigedomen i framtida kan nyttast til bustadoppføring – dette er i samsvar med arealføremålet i kommuneplanen – men dette må skje i samband med at vegløyvingane på staden vert avklart gjennom reguleringsplan eller på anna måte.

Samla konklusjon:

Administrasjonen finn vilkåra for å gje dispensasjon ikkje er oppfylt i saka. Omsyna bak reglane det vert søkt om dispensasjon frå og omsyna bak føremålet med plan- og bygningslova sitt føremål, jf pbl § 1-1, vert sett vesentleg til side ved å gje dispensasjon som omsøkt. Vidare vil fordelane ved å gje dispensasjon ikkje vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf pbl § 19-2. Det vert vist til grunngevinga ovanfor og førehandsuttale og høyringsfråsegn frå Statens vegvesen.

Vedtak:

«Meland kommune avslår med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6 søknad om dispensasjon frå plankrav i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av bustad, tomannsbustad eller fritidsbustad på gbnr 42/97 i Meland kommune.»

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast

på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegasjonsreglement. Gebyr for sakshandsaminga vert ettersendt.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
konsulent byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakere:

Yngvil Johannessen og Gry
Johannessen