



Rune Stenbakk

Referanser:

Dykkar:

Vår: 15/2335 - 16/9023

Saksbehandlar:

Marianne Aadland Sandvik

marianne.aadland.sandvik@meland.kommune.

no

Dato:

09.05.2016

Avslag - GBNR 27/58 - dispensasjon frå kommuneplan for oppføring av to tomannsbustader

Administrativt vedtak. Saknr: 122/2016

Tiltakshavar: Rune Stenbakk

Søknadstype: Søknad om dispensasjon frå kommuneplan for oppføring av to tomannsbustader, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 19-2.

Saksutgreiing:

Tiltak:

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå plankrav, rekkjefølgjekrav og krav til minste tomteareal i arealdelen til kommuneplanen. Eigedomen er uregulert, men ligg i direkte tilknytning til areal som er omfatta av reguleringsplan for Moldekleivmarka. Eigedomen ligg til privat veg der og kommunalt vatn og avlaup er plassert.

Dispensasjonssøknaden er grunngjeven slik:

Eigedomen ligg heilt inntil eit regulert bustadområde. All infrastruktur som veg, vatn og kloakk er allereie på tomta. Brannkum og hydrant ligg innanfor akseptabel avstand. Tiltakshavar meiner etter dette at det føreligg ein god, heilskapleg plan for tomten og felles infrastruktur som tilseier at det kan gis dispensasjon frå føresegn 1.2.1 om plankrav i arealdelen til kommuneplanen.

Vidare viser tiltakshavar til at det er gitt signal om at utbetring av veg og kryss skal startast på snart. Tiltakshavar meiner difor at ein må kunne gje dispensasjon frå føresegn 1.5.6 om rekkefølgjekrav i arealdelen til kommuneplanen.

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

Tiltakshavar meiner også at ein må kunne gje dispensasjon frå føresegn 1.6.14 om minste tomteareal i arealdelen til kommuneplanen. I følgje føresegna er det eit krav om tomtestorleik på 1000 m² for tomannsbustader. Dette tilseier eit krav om tomtestorleik på 2000 m² i dette tilfellet. Tomtens storleik er på 1894,3 m², noko som inneber at kvar bustadeining har tomt stor 473,5 m². Tiltakshavar meiner at dette er eit lite avvik som må vurderast å vere så lite at ein må kunne gje dispensasjon.

Det vert elles vist til søknad datert 21.10.2015.

Nabovarsling:

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

Lov- og plangrunnlag:

Meland kommune vedtok ny kommuneplan den 17.06.2015 som gjeld ved handsaming av denne saka. Den omsøkte eigedomen er ein uregulert eigedom med fritidsbustad, som er vist som framtidig område for bygg og anlegg, under dette bustadar, i arealdelen til kommuneplanen (KPA). Oppføring av bustadar på eigedomen er difor i samsvar med arealføremålet.

KPA § 1.2.1 stiller plankrav for areal avsett til framtidig bygg og anlegg. I følgje føresegn 2.1.1 kan det gis fritak frå plankravet på visse vilkår. Unntak frå plankravet gjeld ikkje ved fortetting med meir enn tre bu einingar. I dette tilfellet ønskjer ein å byggje fire bu einingar på eigedomen. Det kan dermed ikkje gis fritak frå plankravet med heimel i KPA 2.1.1. Viss det skal gis løyve til oppføring av to tomannsbustadar må det vurderast om det kan gis dispensasjon frå plankravet i KPA 1.2.1, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

KPA § 1.5.6 stiller krav om nytt kryss ved Krossnessundbrua og trafikksikringstiltak langs FV 245 før det kan gis byggjeløyve til nye tiltak på strekninga Fosse-Håtuft-Ådland. Viss det skal gis løyve til oppføring av to tomannsbustadar må det vurderast om det kan gis dispensasjon frå rekkefølgekravet i KPA 1.5.6, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

KPA § 1.6.14 stiller krav om eit minste tomteareal på 1000 m² for tomannsbustader. Dette inneber eit krav om minste tomteareal på 2000 m² på den omsøkte eigedomen viss det skal byggjast to tomannsbustadar. Den omsøkte eigedomen er på 1894,3 m². Kravet til minste tomteareal i KPA 1.6.14 er ikkje oppfylt, og det må vurderast om det kan gis dispensasjon frå kravet, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Høyring:

Dei omsøkte dispensasjonane er sendt til Fylkesmannen i Hordaland v/kommunal- og samfunnsplanavdelinga, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen Region vest for uttale i brev av 22.03.2016.

Statens vegvesen har ved uttale datert 15.04.2016 rådd frå dispensasjon med følgjande grunngjeving:

«Eigedommen ligg innafor område B4 i kommuneplanens arealdel, regulert til framtidig bustadområde. Forslått føremål er såleis i tråd med kommuneplanen, men med høgare tomteutnytting.

Området er omfatta av krav til detaljregulering, jf. §1.2.1, men det vert søkt om dispensasjon frå dette kravet. Føremålet med plankravet er m.a. å sikre heilskapleg planlegging og tilstrekkeleg areal til infrastruktur og fellesfunksjonar. Herunder ligg òg vurdering av om kryss med fylkesvegen er tilstrekkeleg til den auka trafikken frå område B4, og om tilhøva for mjuke trafikantar er gode nok.

Statens vegvesen meiner at ein må sjå på konsekvensane av utbygging av område B4 samla, og rår difor ifrå at kommunen tillét parsellvis utbygging. Vi kan ikkje sjå at det føreligg tilstrekkelege fordelar til å veie opp for ulempene ved å ikkje lage ein heilskapleg plan for område B4.

Rekkjefølgjekrav knytt til vegutbetring

I §1.5.6 i føresegna til kommuneplanens arealdel vert det sett krav om nytt kryss ved Krossnessundbrua og trafikksikringstiltak langs fv. 245, før det kan gjevast byggjeløyve til nye tiltak på strekningen Fosse-Håtuft-Ådland. Søkjer skriv at signala er at utbetring av veg og kryss skal startast på nyåret.

«Dette er diverre ikkje riktig. Det er framleis svært usikkert når tiltaka knytt til rekkjefølgjekrava i kommuneplanens arealdel kan ventast. I utkast til Nordhordlandspakke er tiltaka rangert som nr. 3 og 12 på lista. Det føreligg reguleringsplan for deler av strekninga, men denne er ikkje kvalitetssikra av Statens vegvesen. Ei oppdatering av reguleringsplanen kan vere naudsynt, og dette gjer det usikkert når tiltaka på fv. 245 blir gjort. På grunnlag av ovannemnde rår Statens vegvesen ifrå at det vert gitt dispensasjon frå føresegn § 1.5.6.»

Tiltakshavar har svart på Statens vegvesen sin uttale i e-post den 25.04.2016, og skriv følgjande:

«SV viser til kommuneplanens bestemmelse punkt 1.2.1 og frarår parsellvis utbygging. SV kan ikke se at det foreligger tilstrekkelige fordelar til å veie opp for ulempene ved å ikke lage en helskapelig plan for felt B4. Denne konklusjon er etter vårt skjønn ikke grunnigitt tilstrekkelig.

Etter vårt kjennskap så er det kun Rune Stenbakk som søker om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser. I tillegg ligger eiendommen nærmest regulert område og all infrastruktur er allerede på plass.

Det er laget en god og helskapelig plan for eiendommen som samsvarer med kommuneplanens bestemmelse punkt 2.1.1. (kan gjøres fritak for plankrav)
Vi ber kommunen om å vurdere denne bestemmelsen spesielt.

I forhold punkt 1.5.6 vedrørende rekkjefølgjekrav til veiutbedring så kan kommunen velge å knytte denne opp mot søknad om byggetillatelse eventuelt igangsettingstillatelse eller brukstillatelse. Vi ber kommunen vurdere dette.»

VURDERING:

Dispensasjon – vilkår og vurdering:

Det følger av pbl § 19-2 andre ledd at «[d]ispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene til lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»

Forarbeida peikar på at ein dispensasjon vil lett 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.¹

- Dispensasjon frå KPA § 1.2.1:

Føremålet med å krevje regulering er å sørge for at areal- og ressursdisponeringa vert avklara ved ein overordna planprosess, ikkje ved den enkelte sak.

Administrasjonen kan ikkje sjå at omsynet bak plankravet vil bli «vesentlig» sett til side i dette tilfellet, ettersom ein kan gjere unntak frå plankravet ved søknad om ein mindre bustadeining. Vi kan likevel ikkje sjå at det føreligg fordelar som talar for å gje dispensasjon i denne saka. Vi viser i den samanheng til at plankravet nyleg er vurdert i samanheng med rullering av kommuneplanen. Ein dispensasjon vil i tillegg kunne skape presedens for liknande saker i området. Plankravet vil dermed miste sin funksjon og kommuneplanen miste verdi som styringsverktøy.

Vidare er det lagt vekt på at sektormyndene har rådd frå dispensasjon, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.

På bakgrunn av det ovannemnde kan det ikkje gis dispensasjon frå plankravet i KPA § 1.2.1, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

- Dispensasjon frå KPA § 1.5.6:

Kravet om utbetring av krysset ved Krossnessundbrua og trafikksikringstiltak langs FV 245 før vidare utbygging i området er satt av trafikksikringsmessige årsakar.

Det er usikkert kor tid utbetring av strekninga kan ventast. I tillegg vil ein dispensasjon kunne skape presedens for liknande tilfelle i området. Administrasjonen finn difor at føremålet med rekkjefølgjekravet vil bli «vesentlig» sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet. I tillegg er det lagt vekt på at sektormyndene har rådd frå dispensasjon, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.

På bakgrunn av det ovannemnde, og fordi vi ikkje kan sjå at det føreligg fordelar som er «klart større» enn ulempene, kan det ikkje gis dispensasjon frå rekkjefølgjekravet om utbetring av veg i KPA § 1.5.6.

- Dispensasjon frå KPA § 1.6.14:

¹ Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242

Kravet om minste tomteareal i KPA § 1.6.14 er satt fordi ein ikkje ønskjer oppretting av tomtar som er ueigna til bygging.

Administrasjonen kan ikkje sjå at føremålet vil bli «vesentlig» sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet. Vi viser til at tomta er på 1894,3 m², medan kravet er 2000 m².

Vi kan likevel ikkje sjå at det føreligg fordelar som er «klart større» enn ulempene i dette tilfellet. Vi viser til at det nyleg er teke stilling til tilhøve mellom busetnad og tomt ved rullering av kommuneplanen, og at minste tomteareal er fastlagt etter dette. På bakgrunn av det ovannemnde finn vi at det ikkje kan gis dispensasjon frå kommuneplanens krav til minste tomteareal i § 1.6.14, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

VEDTAK:

«Meland kommune gir ikkje dispensasjon frå kommuneplanens § 1.2.1 plankrav, § 1.5.6 rekkjefølgjekrav eller § 1.6.14 minste tomteareal, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.»

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegasjonsreglement. 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 klagt på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Gebyr for sakshandsaminga vert ettersendt. Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. Forvaltningslove §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Ettersom det er gjeve avslag på søknad om dispensasjon vert ikkje Fylkesmannen i Hordaland v/kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/regionalavdelinga underrette om dispensasjonsvedtaket.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Marianne Aadland Sandvik
Juridisk rådgjevar byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakere:

Rune Stenbakk

Terje Stenbakk Fylkenes AS

Møllendalsveien 6 5009

BERGEN