

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
064/23	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	14.06.2023

Saksbehandlar	ArkivsakID
Therese Lyngbo Iversen	23/262

## Gbnr 145/49 - Søknad om dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom

### Vedlegg:

Dispensasjonssøknad - kommuneplan  
Følgjebrev - Tilleggsdokumentasjon  
Situasjonsplan - Ny boligtomt  
145/49 - Søknad om oppretting av grunneigedom  
Følgjebrev - Søknad om frådelling av eksisterande eigedom  
Situasjonskart  
145-49 Ortofoto 1-1000  
145-49 Plan 1-1000  
145-49 Plan 1-5000  
145-59 Ortofoto 1-5000

### KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plankravet i kommuneplanføresegn punkt 1.2, jf. plan- og bygningslova § 11-9 nr. 1 til oppretting av ny grunneigedom på gnr. 145 bnr. 49, jf. plan- og bygningslova § 19-2."

### Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett.

Etter ei samla vurdering er fordelten med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Det er i tillegg føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Sjå i tillegg kommunedirektøren si vurdering.

### Plan- og kommunalteknisk utval - 064/23

#### PL - behandling:

##### AVRØYSTING:

Samrøystes vedteke

#### PL - vedtak:

Kommunen gjev dispensasjon frå plankravet i kommuneplanføresegn punkt 1.2, jf. plan- og bygningslova § 11-9 nr. 1 til oppretting av ny grunneigedom på gnr. 145 bnr. 49, jf. plan- og

## **bygningslova § 19-2.**

### **Saksopplysningar:**

#### **Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til statlege og regionale styresmakter til klagevurdering.

### **Saksopplysningar**

Eigedom: 146/49

Tiltakshavar: Marit Brakvatne Mjelde

Dispensasjonssøknad mottteken: 10.04.2023

### **Saka gjeld**

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå plankravet i kommuneplanføresegn punkt 1.2.

### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

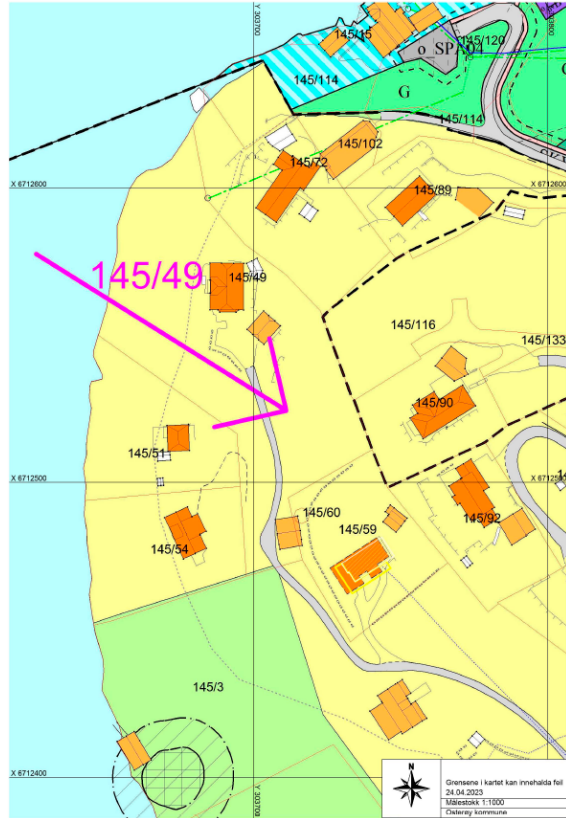
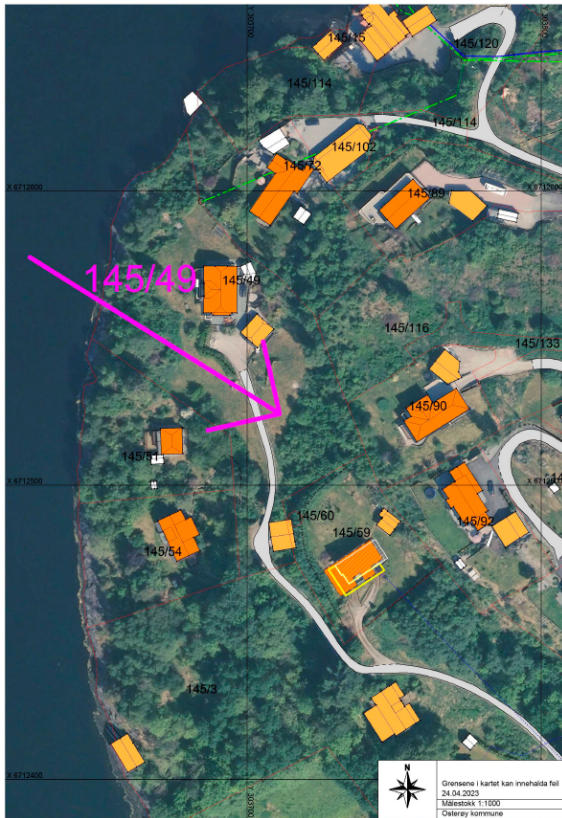
### **Planstatus**

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som bustadområde.

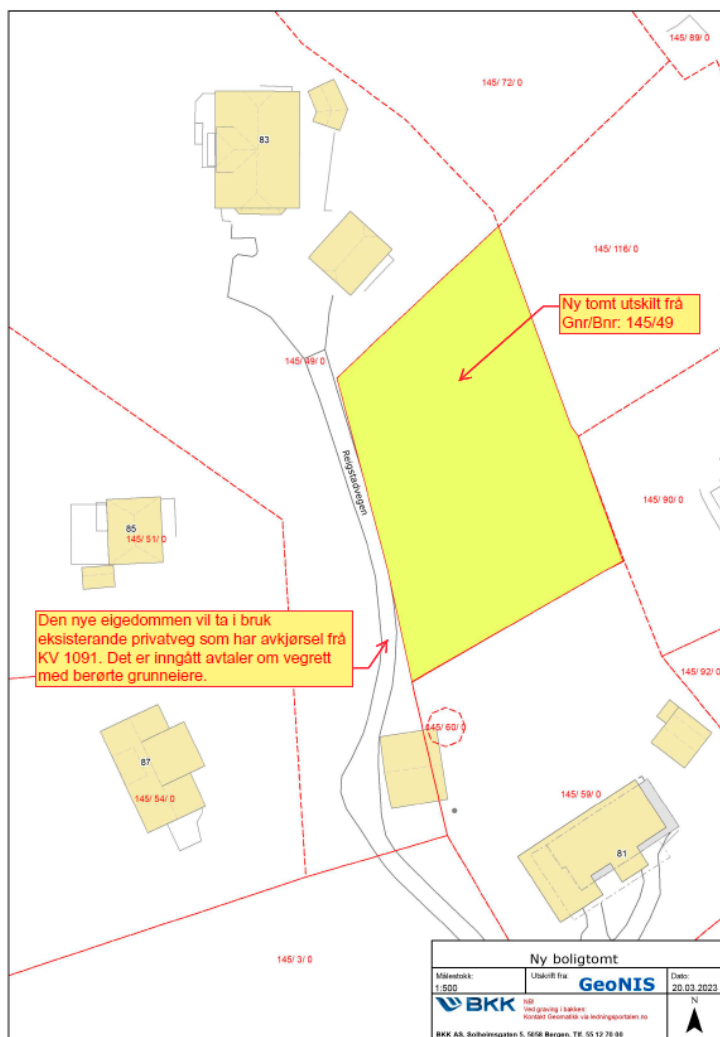
### **Kart/Foto**

Ortofoto:

Plan:



Utsnitt frå motteken situasjonsplan:



## Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå plankravet i kommuneplanføresegn punkt 1.2.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at:

*"Dispensasjon fra plankrav vert grunngitt med at den nye bustadtomten kan ta i bruk eksisterande infrastruktur som veg, vann og kloakk. Det er etablert fleire bustader i dette området utan plankrav samt at området er definert som etbustadområde i arealplanen til kommunen.*

*(...) Søknaden blir også grunngitt med at eksisterande eigedom 145/49 har ein lav utnyttingsgrad, og at det vil da være positivt å få utnytte eigedom sin størrelse og formål iht. kommuneplanen sin arealdel ved å utskilje ein ny bustadtomt."*

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

## Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune.

Statsforvaltaren i Vestland har i brev av 15.05.2023 kome med slik uttale i saka:

*"(...) Arealet er ein del av eit større område som er sett av til bustadformål i kommuneplanen. Området er i nær tilknytning til Valestrandsfossen og ein må difor anta at dette er eit attraktivt bustadområde. Det er fleire moglege tomtar i same område, som ikkje er utbygd.*

*Manglande regulering i området vil føre til at viktige overordna omsyn i planlegginga ikkje vert ivaretekne. Formålet med ein reguleringsplan er å fastsetje bruk, vern og utforming av areal og fysiske omgjevnader. I dette området kan det til dømes vere utfordringar knytt til mellom anna leikeareal/leikeplassar, sikring av trygg skuleveg, grønstrukturar, uavklart risiko- og sårbarheit mv.*

*Det omsøkte arealet ligg vidare i 100-metersbeltet langs sjø. I kommuneplan er det sett byggjegrænse til sjø på staden. Det omsøkte arealet ligg utanfor byggjegrænsen til sjø, men pbl. § 1-8 set likevel krav om at det i 100-metersbeltet langs sjø skal takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.*

*Det er i utgangspunktet uheldig å fråvike krav om reguleringsplan. Omsyn bak kravet om reguleringsplan er mellom anna å sikre at viktige planmessige vurderingar vert gjort og å sikre forsvarleg heilskapleg planlegging av areala. Kommunen må grundig vurdere om det er grunnlag for å gje dispensasjon i denne saka.*

*Vi ber vidare kommunen i denne samanheng særleg vurdere utviklinga av området i eit langsiktig perspektiv. Ein dispensasjon kan gjere at kommuneplanen misser noko av sin funksjon som lovpålagt styringsreiskap for arealbruken og skape forventning om likebehandling dersom andre òg skulle ønskje å søkje om fråvik frå planen. (...)"*

Kommunen syner elles til mottoken uttale.

## **VURDERING**

### **Dispensasjon**

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulemperne, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, jordvern, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Føremålet med byggesakshandsaming etter plan- og bygningslova er mellom anna å sikre at tiltak vert i samsvar med lov, forskift og planvedtak.

Omsyna i føremålsreglane i lova er å mellom anna sikre at planlegging og vedtak vert sikra medverknad, og ein føreseieleg og open prosess.

Omsyna bak reglane det er søkt om dispensasjon i frå er mellom anna å sikre ei heilskapleg planløyising som gjev nødvendige rammer for planlegging av prosjekt. Planlegginga skal mellom anna

sikre trafikkisikker tilkomst for køyrande og mjuke trafikantar, regulert veg og utbygging av kommunale vass- og avlaupsanlegg for området.

Fordelar med dispensasjon er at det mellom anna vil bli fråskilt tomt på eigedomen for bygging av bustad, som vil føre til ei utnytting i samsvar med overordna plan og bidra til ei fortetting i området.

Ulemper med dispensasjon vil mellom anna vere at det vert gitt løyve til tiltak i strid med kommuneplan.

Kommunen legg til grunn at eigedomen er søkt frådelt i eit uregulert bustadområde med mange bustadtomter og bustader. Området er sentrumsnært på Valestrand. Det fylgjer at planskildringa til kommuneplanen at kommunen i størst mogleg grad skal fremje fortetting i kommunesenter, områdesentra og bygder (...).

Kommunen vurderer at det er ynskjeleg med bygging av nye bustader og fortetting i sentrumsnære områder. Dette er i samsvar med målsettinga i kommuneplanen si planskildring.

Kommunen vurderer at det berre er eit mindre areal av bustadområdet som ikkje er frådelt eller bygt på. Ein ny reguleringsplan på bustadområdet vil vere ei stor utgift samanlikna med kor mykje av området som allereie er utbygd.

Kommunen legg på bakgrunn av motteken informasjon til grunn at ny grunneigedom har rett på bruk av eksisterande veg og vass- og avlaupsleidningar. Kommunen vurderer difor at ny bustadtomt ikkje vil krevje etablering av ny infrastruktur i området, og at omsynet bak kravet til reguleringsplan ikkje gjer seg like sterkt gjeldande.

Tiltakshavar syner i sin søknad til at noverande eigedom på gnr. 145 bnr. 49 er stor og har ei låg utnyttingsgrad.

Kommunen vurderer at ei frådeling og eventuell oppføring av ny bustad vil føre til ei betre utnytting av bustadområdet.

Statsforvaltaren syner i sin uttale til at arealet ligg i 100-metersbeltet langs sjø, og skriv at det skal takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Kommunen legg til grunn at det omsøkte tiltaket ikkje kjem i konflikt med gjeldande byggegrensa mot sjø i kommuneplanen.

Kommunen vurderer at eventuell ny bustad ikkje kjem nærare sjø enn eksisterande bygningar i området, og at det ikkje er forhold på staden som tilseier at frådelinga i avgjerande grad vil kome i konflikt med omsynet til kulturmiljø, friluftsliv eller andre allmenne interesser.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunedirektøren særleg lagt vekt på at ny eigedom kan knytte seg til eksisterande veg og VA-leidningar og at område i stor grad allereie er utbygd. Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunedirektøren at vilkåra for å gje dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 1.2 til oppretting av ny grunneigedom på gnr. 14 bnr. 49 er oppfylt.

Kommunedirektøren vurderer vidare at det i denne saka vil vere føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

#### **Vurdering etter naturmangfaldlova**

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldlova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldlova.

#### **Konklusjon**

Kommunedirektøren rår til at det vert gjeve dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 1.2 til oppretting av ny grunneigedom på gnr. 145 bnr. 49.