

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
41/14	Plan- og miljøutvalet	PS	02.04.2014

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Eli Bjørklid	Gbnr - 119/2, HistSak - 2013/3463	14/1509

Dispensasjon frå gjeldande plan gbnr 119/2 Sundsbø. Klage på avslag.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon
Kart over tiltaket
Klage over avslag.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Lindås kommune har vurdert dei opplysningane som er sett fram i klage datert 11.desember 2013. Kommunen kan ikkje så at det er komme fram nye moment som tilseier at det er grunnlag for gje dispensasjon frå kravet om reguleringsplan før hyttefeltet H3 på Sundsbø vert teke i bruk. Vedtaket i delegert sak vert oppretthalde og klagen ikkje teke til følge. Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå gjeldande plan. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova §19-2.

Plan- og miljøutvalet - 41/14

PM - behandling:

Handsaming i Plan- og miljøutvalet - 02.04.2014:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Vedtak Plan- og miljøutvalet - 02.04.2014:

Lindås kommune har vurdert dei opplysningane som er sett fram i klage datert 11.desember 2013. Kommunen kan ikkje så at det er komme fram nye moment som tilseier at det er grunnlag for gje dispensasjon frå kravet om reguleringsplan før hyttefeltet H3 på Sundsbø vert teke i bruk. Vedtaket i delegert sak vert oppretthalde og klagen ikkje teke til følge. Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå

gjeldande plan. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova §19-2.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

- Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Saka har tidlegare vorte handsama som delegert sak, og saksutgreiing nedanfor og avgjerda vart gjort av plan og miljøavdelinga etter fullmakt.

Bakgrunn:

Eigedom: Gnr.119 bnr.2 Sundsbø
Adresse for eiged.: Sundsbø, 5955 Lindås
Type tiltak: Dispensasjon frå plankrav for frådeling til fritidsbustad
Heimelshavar: Egil Sundsbø
Søkar: Oddvar Sundsbø

Det er aktuelt å dele frå to tomter til fritidsbustad i område som i kommuneplanen er sett av til dette føremålet – H3. I kommuneplanens generelle føresegnar pkt.1.1 er det krav om reguleringsplan før deling kan finne stad. I føresegnene pkt.2.19 er det eit konkret krav om gjennomføring av trafiksikringstiltak langs FV400 før utbygging. Det vert søkt om dispensasjon frå desse krava, slik at deling kan skje no.

Planstatus/dispensasjonar:

Tiltaket ligg i område sett av til fritidsbusetnad – H3.

Det er krav om regulering og utbygging av trafiksikringstiltak før deling kan skje. Det er naudsynt med dispensasjon.

Det er ikkje naudsynt å handsame delinga etter §12 i jordlova, då området er sett av til føremålet i gjeldande plan.

Nabovarsel:

Det ligg ikkje føre nabovarsel. Dette må då sendast ut dersom dispensasjon vert gjeve og tiltaket det er søkt, om vert sett ut i livet.

Vassforsyning/avløp/tilkomst: Vatn vert frå privat borehol. Avløp er tenkt løyst med minireinseanlegg og sandfiltergrøft. Tilkomst er til den eine tomten som ligg lengst frå hovudvegen er tenkt via ny veg over dyrka mark. Denne veggen vil eventuelt gå utanfor det området som er sett av til hytter. Det må søkjast om løyve til å omdisponere areal til denne veggen. Søker skriv at veggen vil løyse ut tilkomst til

dyrka mark. Den andre tomta får eventuelt tilkomst direkte frå RV400. Det ligg ikkje før godkjenning frå aktuelle styresmakter for å gjennomføre desse løysingane.

Vurdering av dispensasjon pbl §19-2:

Etter § 19-2 i plan- og bygningslova, kan kommunen gje varig eller mellombels dispensasjon frå føresegner fastsett i eller i medhald av plan- og bygningslova. Dispensasjon kan ikkje gjevast dersom omsyna bak føresegnene det vert dispensert frå eller omsyna i føremålsføresegnene i lova vert sett vesentleg til side. Fordelane ved å gje dispensasjon må etter ei samla vurdering vere klart større enn ulempene. Det skal leggast særleg vekt på verknadane for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Kommunen bør ikkje dispensere når ei direkte berørt statleg eller regional mynde har uttalt seg negativ om dispensasjonssøknaden.

Tiltaket gjeld spørsmålet om å få dele frå to tomter til fritidsbusetnad på område H3, utan at krava som er stilt i kommuneplanen vert gjennomført før deling. Dei krava som er stilt i arealdelen av kommuneplanen er:

Generelle føresegner pkt.1.1 Areal sett av til bygg og anlegg etter pbl § 11-7 1) og teknisk infrastruktur etter pbl § 11-7 2) skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter §§20-1 og 20-2 vert tillate.

Generelle føresegner pkt.2.19 om fritidsbusetnad. Før utbygging av H3 på Sundsbø skal det gjennomførast trafikksikringstiltak langs FV400.

ROS analysen som følgjande kommuneplanen sin arealdel har sett trafikkfare i samband med utbygging av hyttefeltet til gult (S2K4) – det vil seie at det er naudsynt med merksemd knytt til trafikkfare.

Andre tiltak langs RV400 der det og er stilt krav om å gjennomføre trafikksikring, er t.d. utbygging til bustad og fritid B18. For dette området syner ROS raudt (S3K4). Med andre ord at tiltak skal settast i verk for å redusere trafikkfaren. Likevel ser det ut til at det ikkje vil verte sett i gang slike tiltak, om ein skal legge den førebels utarbeidde planen til grunn. I denne planen står det berre at tiltak som krev løyve etter §20-1 ikkje kan settast i verk før trafikksikring er på plass. Men planen legg ikkje opp til å gjennomføre noko tiltak.

Drøfting:

Hyttefeltet ligg ytst ute på Sundsbø. Det er såleis det ytste tiltaket langs RV400. Alle andre tiltak langs denne vegen kjem inn på vegen før dette hyttefeltet og vil generere auka trafikk før dette feltet. Dersom det ikkje vert stilt krav om etablering av gang- og sykkelveg til dei andre felta er det truleg urimeleg å gjere det i dette høvet. Etablering av to nye einingar slik det er søkt om, som berre er i bruk delar av året, vil neppe generere trafikkauke av særleg omfang.

I denne omgang gjeld det to hytter, men det er plass til fleire. Ein ser at alt ved desse to einingane oppstår uavklarte spørsmål knytt til veg, vatten og avløp. Det er heller ikkje klarlagt kor mange hytter det er plass til. Truleg bør tilkomst, veg og vatten verte etablert for heile feltet, slik at hytter som kjem til seinare kan førast opp innanfor rammer som er kjende og der alle konflikter så godt som mogeleg er avklara. Ved ei regulering av feltet vil nettopp alle sider ved bygging og deling verte klarlagd og løyst, også tilhøvet til trafikksikring.

Etter administrasjonen si mening er det såpass mange usikre tilhøve knytt til miljø (avløp,

vegframbføring, tilhøve til landbruksnæringa, talet på hytter), tryggleik (trafikk sikring på RV400), tilgjenge (vegløysing i feltet, plassering av hyttene) og helse (konsekvens av at det skjer ulykke på vegen), at kravet om å utarbeide reguleringsplan bør oppretthaldast.

Dette kan sjølvsagt virke urimeleg for berre to tomter og ei realisert hytte slik det er søkt om. Men sidan feltet er større vil ein slik bit for bit utbygging utan plan, truleg lett føre til at sluttresultatet vert dårlegare både for tiltakshavar, hytteeigarar og samfunn på lengre sikt.

VEDTAK:

Med heimel i Pbl §19-2 og i det ein syner til føremålet med føresegnene som er sett i gjeldande kommuneplan, gjev ikkje Lindås kommune dispensasjon frå kravet om regulering i samband med utnytting av hyttefelt H3 på Sundsbø. Søknad om dispensasjon frå pkt.1.1 og 19.2 i føresegnene til kommuneplanen vert avslått. Grunngeving går fram av drøftinga ovanfor.

Nye opplysningar i saka:

I brev til kommunen datert 11.desember 2013, klagar søker på avslaget:

«* om miljø og tilgjenge: godkjenning av avkjørsel vil verte handsama saman med byggesaka. Vegen går ikkje over dyrka mark, men vil vere nyttig for drift av eigedommen ved at den løyser ut ein mindre del av innmarka.

* Den andre tomta skal ein ikkje bygge på no, men den vil få vegutløysing saman med den tomta som no i første omgang er aktuell å bygge på. Det vert ikkje direkte utkøyning til RV. Den vil frå vatten få borehol og avløp via biovacanlegg til den første tomta.

* Det er ingen planar om å realisere fleire tomter no, og det er såleis vanskeleg å sjå kva ein reguleringsplan vil avklare, som ikkje kan avklarast på bakgrunn av den søknaden som ligg føre saman med dei nye opplysningane som kjem fram i klagen.

Om trafikk sikring: Som administrasjonen peiker på vil neppe to nye hytter generere så mykje ekstra trafikk at det gjev grunnlag for å krevje gang og sykkelveg, når andre tiltak langs vegen har fått dispensasjon. Såleis må det ligge til rette for å gje dispensasjon.

Dersom det vert gjeve dispensasjon vil søker forplikte seg til å ta del i dei felles anlegg som måtte oppstå i framtida når fleire hytter vert realiser i feltet.»

Vurdering av opplysningane sett fram i klagen:

Hovudpoenget i avslaget som vart gjeve i den delegerte saka, er knytt til at utan regulering vil hyttefeltet verte bygd ut bit for bit. Dette gjer at etter kvart som ein ynskjer å bygge nye hytter, vil ein måtte finne løysing for veg, vatten, avløp og plassering for kvar ny eining. Dette kan sjølvsagt gå bra, men erfaring syner at utan regulering er det lett for at løysingane vert dårlegare, meir kostesame samla sett og ofte konfliktskapande.

Ved å lage ei reguleringsplan no, slik føresegnene til kommuneplanen krev, vil ein kunne sjå samla på vegløysing, avløp og vatten, samt tomtedeling. Då er feltet klart til utnytting, og ein slepp framtidige dispensasjonssøknadar og «tilfeldige løysingar».

Administrasjonen vurderer at opplysningane som er sett fram i klagen ikkje syner langsiktige løysingar knytt til heile feltet, og at dei slik sett ikkje gjev grunnlag for å endre konklusjonen frå den delegerte saka.

Konklusjon vert såleis at klagen ikkje vert eke til følgje og vedtaket gjort i den delegerte saka vert oppretthalde.