

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
040/15	Plan- og miljøutvalet	PS	29.04.2015

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eli Bjørklid	14/2154

Gbnr 55/2 Bruvoll. Ny handsaming av frådeling av areal til seniorbustad.

Vedlegg:

Purring på søknad om deling - gbnr 55/2 Bruvoll - areal til seniorbustadKart og fotodiverse vedlegg, veg, vatn, kloakk

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Den framlagde dokumentasjonen er vurdert og funne tilfredsstillande som grunnlag for å slå fast at det let seg gjer å føre fram veg, vatten og avløp til dei nye bustadeiningane. Etter Lindås kommune si meining er det grunnlag for å gje dispensasjon frå gjeldande plan, for å dele frå areal til bustad slik det er søkt om.

Vedtaket er heimla i pbl §19-2.

Saka vert sendt til overordna mynde for vurdering..

Plan- og miljøutvalet - 040/15

PM - behandling:

Fellesframlegg:

Plan og miljøutvalet er positiv til frådeling av areal til seniorbustad som omsøkt.

- Med heimel i Pbl. §19-2 vart det gjeve dispensasjon frå LNF føremålet i gjeldande kommuneplan for å føre opp tomannsbustad på gbnr. 55/2, slik det er søkt om og synt i kart stempla inn i kommunen 03.05.2013.
- Med heimel i Pbl. §20-1 bokstv m, jmf. §26-1 vert det gjeve løyve til deling av gnr. 55 bnr. 2 slik det er søkt om.
- Med heimel i jordlova §12, vert det gjeve løyve til frådeling av ein parasell på omlag 2000 m2 frå gnr. 55 bnr. 2, slik det er søkt om.
- Etter synfaring har Plan- og miljøutvalet gjort ei konkret vurdering. Utvalet vurderer at fordelane med å gje dispensasjon er større enn ulempene, samt at VVA er sikra.
- Vilkår for å gje dispensasjon ihht Pbl. §19-2 er etter utvalets meining tilstades.

Fellesframlegget vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Plan og miljøutvalet er positiv til frådeling av areal til seniorbustad som omsøkt.

- Med heimel i Pbl. §19-2 vart det gjeve dispensasjon frå LNF føremålet i gjeldande kommuneplan for å føre opp tomannsbustad på gbnr. 55/2, slik det er søkt om og synt i kart stempla inn i kommunen 03.05.2013.
- Med heimel i Pbl. §20-1 bokstv m, jmf. §26-1 vert det gjeve løyve til deling av gnr. 55 bnr. 2 slik det er søkt om.
- Med heimel i jordlova §12, vert det gjeve løyve til frådeling av ein parasell på omlag 2000 m² frå gnr. 55 bnr. 2, slik det er søkt om.
- Etter synfaring har Plan- og miljøutvalet gjort ei konkret vurdering. Utvalet vurderer at fordelane med å gje dispensasjon er større enn ulempene, samt at VVA er sikra.
- Vilkåra for å gje dispensasjon ihht Pbl. §19-2 er etter utvalets meining tilstades.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Bakgrunn:

Søknad om frådeling av tomt for tomannsbustad/eldrebustad på Bruvoll gnr.55 bnr.2 vart først handsama administrativt, og har deretter vore handsama politisk – som sak 128/13 og som sak 150/13, der det vart først gjort følgjande vedtak:

Rådmannen gjer slikt framlegg til vedtak:

Lindås kommune har vurdert momenta som er sett fram i klagen. Kommunen kan ikkje sjå at det er komme fram nye opplysningar. Klagen vert difor ikkje teke til fylgje, og vedtaket fatta administrativt 27.05 2013, vert oppretthalde.

Handsaming i Plan- og miljøutvalet - 21.08.2013

Utvalert var på synfaring før møte tok til.

Fellesframlegg:

Plan- og miljøutvalet er i utgangspunktet positiv til dispensasjonssøknad vert pbl. 19 – 2. Før endeleg dispensasjon kan godkjennast treng utvalet meir informasjon knytta til veg, vatn og kloakk.

Søknaden skal sendast tilbake til tiltakshavar for oppdatering med vilkår knytta til veg,

*vatn kloakk og dokumentasjon av naudsynte rettar knytta til dette.
Framlegget vert samrøystes vedteke.*

Vedtak i Plan- og miljøutvalet - 21.08.2013

*Plan- og miljøutvalet er i utgangspunktet positiv til dispensjonssøknad vert pbl. 19 – 2.
Før endeleg dispensjon kan godkjennast treng utvalet meir informasjon knytta til veg,
vatn og kloakk.*

*Søknaden skal sendast tilbake til tiltakshavar for oppdatering med vilkår knytta til veg,
vatn kloakk og dokumentasjon av naudsynte rettar knytta til dette.*

Vedtaket vart sendt søkjar i brev datert 29.08.2013 med følgjande ordlyd:

«Før endeleg vedtak kan gjerast, treng utvalet meir informasjon og dokumentasjon knytt til veg, vatn og kloakk.»

Søkar svarde på dette i brev datert 8.september 2013, stempla motteke i kommunen dagen etter:

«Veg: Hundvinsvegen som fører fram til parsellen er privat frå Kløvertun Barnehage og fram til omsøkt tomt til tomannsboligen. Veggen eies av Ottar Hopland som er grunneier på gnr.55 bnr.2. Jeg legger derfor med fullmakt som gir søkerne rett til vegrett over eiendommen gnr.55 bnr.2.

Grunneier viser til brev fra Lindås kommune – Arealplan hvor det er gitt forhåndstilsagn for avkjøring på Hundvinsvegen.

Vannforsyning: Det er privat borehol som skal levere vann til tomannsboligen. Det vedlegges derfor fullmakt som gir rettigheter til slik vannforsyning.

Kloakk: Grunneier og tiltakshaver er kjent med at det skal monteres privat renseanlegg for tomannsboligen med avløp til bekkefar som ligger på eiendommen 55/2. Renseanlegg vil bli levert etter gjeldende regler og forskrifter som kreves.»

Desse opplysningane vart lagt fram for PMU i møtet 02.10.2013, og det vart gjort slikt vedtak:
«Saka sendes tilbake og PMU ber administrasjonen om å kvalitetssikra dokumentasjon saman med søkjar. Saka kjem opp att til politisk behandling når dette er gjort.»

Administrasjonen valde å kvalitetssikre dokumentasjonen ved å sende søkar sine framlegg til løysing over til byggesaksavdelinga for å innhente deira syn på om tilhøva på staden med omsyn til tilkomst, vassforsyning og avløp, ligg til rette for bygging.

Byggesak har levert eit udatert notat til plan, med følgjande innhald:

«Vassforsyning: Det må dokumenterast hygienisk trygg og tilstrekkeleg kapasitet på vassforsyninga samt slokkevatn, før delingsløyve kan gjevast. Rett til å føre vassleidning over privat eigedom eller til å knyte seg til fellesanlegg skal vere sikra ved avtale.

Avlaup: Avlaupet frå eigdommen må løysast ved etablering av privat enkeltanlegg. Det generelle kravet i området er at avlaupet skal reinsast i biologisk/kjemisk minireinseanlegg med godkjend etterpolering før avlaupet vert ført i tett leidning til bekk.»

Hovudargumentet frå administrasjonen for å tilrå avslag var at tiltaket det er søkt om, ikkje er i samsvar med gjeldande plan på staden, samt at det er lagt ut område for fortetting like i nærleiken av det gjeldande tiltaket.

Vurdering av dokumentasjonen – konklusjon:

Administrasjonen har vurdert den dokumentasjonen som søkar har lagd fram for å syne at det er tilfredsstillande tilhøve for veg, vassforsyning og avløp. Søkar sine argument er lagd fram for byggesaksavdelinga. Svaret deira til planavdelinga er i realiteten at deling ikkje kan gjennomførast før det er lagt fram meir dokumentasjon knytt både til vassforsyning: kvalitet, mengd, kapasitet.

Og til avløp: ei konkret dokumentasjon av at reinseanlegget har dei kapasitetane som

byggesak krev.

På bakgrunn av dette meiner administrasjonen at søkjar ikkje har levert den dokumentasjonen som vart kravd, og at grunnlaget for å fatte vedtak ikkje er endra.

På den andre sida kan ein sjå dokumentasjonen som er lagd fram og dei vurderingane som er gjort, som god nok til å slå fast at det let seg gjere å finne tilfredsstillande løysingar for framføring av veg, vatn og avløp til dei nye bustadane. Det er og sikra at dei nye bustadane får dei rettane som trengs for at desse bustadane skal vere sikra rett til veg, vatn og avløp uansett kven som eig husa.

Såleis er det truleg grunnlag for at hovudutvalet kan treffe eit positivt vedtak dersom dei ynskjer det.

Administrasjonen sitt argument for avslag er knytt til at tiltaket ikkje er i samsvar med gjeldande plan, og at det er kort avstand til areal sett av til bygging. Desse tilhøva vert ikkje endra ved den dokumentasjonen som er lagd fram. Administrasjonen er framleis av den meining at det ikkje ligg til rette for å gje dispensasjon.

Framlegg til vedtak:

Den framlagde dokumentasjonen er vurdert og funne tilfredsstillande som grunnlag for å slå fast at det let seg gjer å føre fram veg, vatten og avløp til dei nye bustadeiningane. Etter Lindås kommune si meining er det grunnlag for å gje dispensasjon frå gjeldande plan, for å dele frå areal til bustad slik det er søkt om.

Vedtaket er heimla i pbl §19-2.

Saka vert sendt til overordna mynde for vurdering.