

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
085/14	Plan- og miljøutvalet	PS	18.06.2014

Saksbehandlar	ArkivsakID
Ingrid Bjørge Pedersen	14/631

## **Klage på avslag- på søknad om dispensasjon frå krav om reguleringsplan og avslag på rammeløyve gbnr 195/28 - Leiknes**

### **Vedlegg:**

Kopi av godkjent utvida bruk av avkjørsle - gbnr 195/28 Leiknes

Brev SVV

Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå kommunens arealplan - gbnr 195/28 Leiknes

Avtale om utvidet vegrett

Utsnitt av dom i Jordskifteretten

Avtale om kjøp av fleir utsleppsløyver

Situasjonsplan - parkering/uteareal

Trase for vannledning

Kopi av klage fylkesmannen - gbnr 195/28 Leiknes

Avslag på søknad om dispensasjon frå krav om reguleringsplan og avslag på rammeløyve for etablering av tomannsbustad og hybel gbnr 195/28 Leiknes

Dispensasjonssøknad

Bilete og teikningar

Kart

Situasjonskart

Skriv frå Statens Vegvesen vedlagt søknad

Søknad om rammeløyve2

### **Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

Lindås kommune sitt vedtak datert 05.03.2014 vert oppretthaldt, klagen vert ikkje tatt til følgje.

Grunngjevinga går fram av vurderinga.

### **Plan- og miljøutvalet - 085/14**

#### **PM - behandling:**

**Framlegg frå Ingrid Hindenes-H:**

Plan- og miljøutvalet gjev klagar medhald og gjev dispensasjon frå reguleringsplan på gbnr 195/28.

Grunngjeving: Det er ein einskild tomt som ligg i området sett av til bustadføremål. Statens vegvesen har gjeve løyve til utvida bruk av avkøyrse til fylkesveg. Fordelane ved å gje dispensasjon er vesentleg større enn ulempene. Det blir overlatt til administrasjonen å gje nødvendig rammeløyve.

Framlegg frå Ingrid Hindenes-H vart vedteke mot 2 røyster (L. Brunborg-AP, Astrid N. Sylta-AP).

#### **PM - vedtak:**

Plan- og miljøutvalet gjev klagar medhald og gjev dispensasjon frå reguleringsplan på gbnr 195/28.

Grunngjeving: Det er ein einskild tomt som ligg i området sett av til bustadføremål. Statens vegvesen har gjeve løyve til utvida bruk av avkøyrse til fylkesveg. Fordelane ved å gje dispensasjon er vesentleg større enn ulempene. Det blir overlatt til administrasjonen å gje nødvendig rammeløyve.

#### **Saksopplysningar: Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

#### **Bakgrunn**

Det er søkt om dispensasjon i frå føresegn 1.1 i arealdelen av Kommuneplanen, vedkomande krav om utarbeiding av reguleringsplan. Tomta ligg i eit området som er avsett til bustadføremål, men det er ikkje tidligare utarbeida reguleringsplan for dette området.

Saka vart handsama i Plan- og Miljøutvalet 05.03.2014, det følgjande vedtak vart fatta:

*«Kommune gjev avslag på søknad om dispensasjon i frå føresegn 1.1 i arealdelen av kommuneplanen, vedkomande krav om utarbeiding av reguleringsplan, jf. Plan- og bygningslova §§ 11-6 og 19-2. Kommune gjev avslag på søknad om rammeløyve for riving av uthus og oppføring av ny tomannsbustad og innreiding av kjeller på eksisterande tomannsbustad til hybel, jf. Plan- og bygningslova § 20-1 og § 27-4.»*

Det er motteke klage på vedtaket den 15.04.2014 frå JIBO Consult på vegne av tiltakshavar.

#### **Klage**

Det er i klagen fremma følgjande punkter:

-Utarbeiding av reguleringsplan vil medføre at kostnaden blir for stor til å kunne gjennomføre prosjektet.

-Eiendomen ligger i eit området som i kommuneplanen er sett av til bustformål.

-Det vert syna til at det tidligare vart utarbeida ei reguleringsplan, men at dette vart lagt til ro grunna usemje med kommunen kring planen om å byggje funkisbustader.

-Statens Vegvesen har gjeve løyve til utvida bruk av avkøyrsløype til fylkesveg.

Tiltakshaver skal ved fleire anledninger ha rusta opp vegen og asfaltert den. Det vert syna til ei mur tett opp til veg som ansvarleg søker ikkje vurderer som tilstrekkeleg utformet med hensyn til drenering og at dette har slitt ned vegen.

-Det vert syna til ei privat avtale om utsleppsløyve mellom tiltakshaver og andre parter, men at tiltakshaver ikkje ynskjer å investere i dette utan godkjent byggjeløyve i frå Kommunen.

Det vert vist til fullstendig klageskriv som er lagt ved saka.

## Vurdering

I innkome klage vert det syna til at eit rådgjeverkontor var godt i gang med utarbeiding av ei reguleringsplan, men at denne vart lagt i ro da Lindås kommune ikkje ynskja «funkisbustader». Administrasjonen si vurdering er den at sjølv om det er usemje i planprosesser er det ikkje grunn til å avstå frå å utarbeide reguleringsplan, sjå utsnitt av klage under.

I sitt avslag på vår søknad viser administrasjonen bl.a. til at det søkes om dispensasjon for å gjennomføre et større arbeid på tomten. Dette medfører kanskje riktighet, men å utarbeide en reguleringsplan for eiendommen vil medføre at kostnaden blir av en slik størrelse at det ikke er mulig å gjennomføre prosjektet. Eiendommen ligger i et område som er avsatt til boligformål og er av en slik størrelse at det er naturlig med fortetting.

Det er derfor ikke slik som det hevdes fra administrasjonen at en innvilgelse av en dispensasjon vil sette hensynet bak kommunens arealplan vesentlig til side.

Det er heller ikke helt riktig at det ikke tidligere er utarbeidet en reguleringsplan for den aktuelle tomten. Straume Rådgivning var godt i gang med å utarbeide en reguleringsplan for eiendommen, men denne ble lagt død etter at Lindås kommune ikke likte planene om «funkisboliger» på den aktuelle tomten.

Reguleringsplaner skal angi bruk, vern og utforming av arealer, og ved usemje kring dette styrker det trongen ytterligare for ein reguleringsplan heller enn å vere eit argument mot utarbeiding av reguleringsplan. Dette må slik administrasjonen vurderer det avklarast i ein planprosess.

I innkome klage er det lagt ved løyve i frå Statens Vegvesen til utvida bruk av avkøyrsløype til fylkesveg. Administrasjonen tar det til etterretning, men presiserar at vegen ikkje er vurdert som tilfredstillande etter dagens krav. I klagen vert det vist til at tilkomstveg er asfaltert og rusta opp. Dette er ikkje administrasjonens oppfatning etter synfaring på staden. Ved etablering av 5 bueiningar på tomta vil dette medføre en vesentleg større slitasje på vegen, og difor vert det stilt vesentleg høgere krav til utforming og stand for vegen, enn etter dagens bruk.

Tilkomst til bustaden er kun, slik administrasjonen vurderer det, eit moment i saka og primært har dette vore vurdert opp mot søknad om rammeløyve der det stilles krav til at både veg, vatn og avlaup skal vere avklart før ein søker om rammeløyve.

Rammesøknaden avvises med følgende argumenter, det er ikke sikret vei, vann og avløp til eiendommen. Dette er alle ting som er på plass, men tiltakshaver ønsker ikke å kjøpe seg inn i disse rettighetene uten at han får tillatelse til å gjennomføre prosjektet. Administrasjonen kunne ved henvendelse til SØK gitt tiltakshaver anledning til å innhente disse tillatelsen, eller de kunne gitt en rammetillatelse på vilkår slik som det gjøres i andre kommuner.

Siste moment i klagen gjeld avlaupshandtering og utsleppsløyve til egedomen. Som syna over i klagen vert det vist til at tomta er sikra avlaupshandtering for 5 bueiningar, men at tiltakshaver ikkje ynskjer å kjøpe seg inn i desse rettighetene utan løyve til å gjennomføre prosjektet. Videre står det i klagebrev at «Administrasjonen kunne ved henvendelse til SØK gitt tiltakshaver anledning å innhente disse tillatelse, eller de kunne gitt en rammetillatelse på vilkår slik som det gjøres i andre kommuner». Det ligg føre ei skriftleg avtale om å at omsøkte tomt kan kjøpe inntil 3 utsleppsløyver.

Private avtaler om kjøp av utsleppsløyver sikrer ikkje ei tomt utsleppsløyve etter Forureiningslova. Desse kan kun gjevast av kommunen, og desse må vurderast for kvart enkelt tilfelle og gjeld lokale forhold for utslepp, samt avlaupsløysing. Tomta har i dag, slik administrasjonen har forstått det, ein slamavskiljer med utslepp til bekk. Ved å utvide til 5 bueiningar vert utsleppet auka betydeleg, og det må vurderast på nytt særskilt med hensikt til avlaupsanlegg og utsleppstad. Difor er dette slik administrasjonen kan sjå det, uavklart.

Tiltaket gjev ei auke på 3 bueiningar på egedommen, noko som er ei stor auke på ein einskild tomt. På bakgrunn av det overståande og ei heilskapleg vurdering av dispensasjonen i saka, meiner administrasjonen at det å gje dispensasjon til det vi ser som ei vesentleg auke i antal einingar på tomta, vera i strid med dei omsyna som plankravet skal ivareta. Vidare vil ein dispensasjon i denne saka kunne skape presedens for liknande tiltak i andre saker.

Administrasjonen ser at denne egedommen kan vera eigna for fortetting, men meiner at dette må skje gjennom ein planprosess som sikrar at dei naudsynste omsyna for området vert tatt omsyn til.

## **Konklusjon**

Tomta er sikra vegtilkomst i frå fylkesveg, søknad handsama av Statens Vegvesen. Dette er slik administrasjonen kan sjå den einaste nye momentet som taler for ei dispensasjon i frå plankravet. Det vert frå administrasjonen sin side lagt vekt på at verken veg er i tilfredstillande stand for ei fortetta tomt, eller avlaupshandtering i samsvar med gjeldande lovverk.

Ei usemje i tidligare reguleringsarbeid satt planarbeidet den gåg til ro. Det er altså ikkje vurdert at ei reguleringsplan ikkje er naudsynt på tomta, men heller at ei reguleringsplan er høgst naudsynt for å sikra kommuneplanen sine formål for heile området.

Administrasjonen ber om at utvalget tar presidensverknaden til vurdering i denne saka, da denne ikkje bare gjer seg gjeldande i området kring tomta, men også for heile kommunen.

Administrasjonen har vurdert innkomen klage opp kommunens adgang til å gje dispensasjon. Det vurderast slik at tiltaket er eit så stort avvik i frå planformålet at ei reguleringsplan er naudsynt for å

sikre at kommuneplanens overordna mål vert fulgt, og for å sikra ei heilskapleg utvikling av tomta.