



Arkiv: 55/2
Saksmappe: 2013/1779
Sakshandsamar: Eli Bjørklid
Dato: 21.06.2013

Utvalssak nr.	Utval	Møtedato
	Plan- og miljøutvalet	

Avslag søknad om deling gbnr55/2 Bruvoll. Areal til seniorbustad. Klage på avslag.

Saka skal avgjerast endeleg i plan og miljøutvalet.

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 administrativ 27.05 2013, vert oppretthalde.

Saksutgreiing:

Saksdokument vedlagt:

Søknad, kart, klage.

Saksdokument ikkje vedlagt:

Eigedom: Gnr.55 bnr.2 Bruvoll i Lindås
Adresse for eigned.: Trælandvegen 33, 5956 Hundvin
Type tiltak: Søknad om deling av grunneigedom
Heimelshavar: Ottar Hopland
Søkar: Ottar Hopland

Saka gjeld:

Søkar vil dele frå ein parsell på 2000m² frå eigedommen. Føremålet er å bygge eit husvære med to bueiningar. I desse bueiningane skal to eldre søstrer som høyrer til familien, bu. Søkar skriv: "seniorboligen med to boenheter er plassert opp mot næraste familie for omsor og støtte."

Planstatus/dispensasjonar:

Staden der ein tenkjer seg at bustadane skal ligge er i gjeldane plan LNF område. Område er sett av til omsynssone landbruk oL11 Hundvin. Det er såleis naudsynt med dispensasjon frå arealplanen for å gjennomføre tiltaket. Eigedommen er landbruk, og det er naudsynt å handsame søknaden i høve til §12 i jordlova.

Nabovarsling:

Tiltaket er varslet til naboar, og det har ikkje komme merknad til tiltaket.

Tilkomst:

Det er tilkomst frå tomta via privat veg til kommunal veg – Hundvinsvegen. Det er søkt om løyve til utvida bruk av utkøyring til kommunal veg. Det er gjeve førehandstilsegn. Det ligg ikkje føre erklæring frå grunneigar om at bustadane vil få rett til bruk av privat veg.

”Nye tilkomstveger er under utarbeidelse av Statens vegvesen. Det er randbebyggelse langs eksisterande kommunal veg og privat veg”, skriv søkjar.

Vassforsyning og avløp:

Vassforsyning skal komme frå privat borehol. Det må søkast om utsleppsløyve til privat anlegg. Slik søknad er ikkje sendt.

VEDTAK:

- Med heimel i plan- og bygningslova §19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF føremålet i gjeldande kommuneplan for å føre opp tomannsbustad på gnr.55 bnr.2, slik det er søkt om og synt i kart stempla inn i kommunen 03.05.2013.
- Med heimel i plan- og bygningslova §20-1 bokstav m, jf.§26-1 vert det ikkje gjeve løyve til deling av gnr.55 bnr.2 slik det er søkt om.
- Med heimel i jordlova §12, vert det ikkje løyve til frådelling av ein parsell på om lag 2000m² frå gnr.55 bnr.2, slik det er søkt om. Grunnlaget er omsynet til gjeldande plan

Grunngjevinga for vedtaket føl nedanfor.

Vurdering i høve landbruk:

Eigedommen har eit samla slåtteland på 72da. Det er 30da innmarksbeite. 226da er skogsmark av særst høg og høg bonitet. Samla areal er vel 400 mål.

Eigedommen har bygningar i bra stand, og er i drift.

Tomta ein vil dele frå ligg langs vegen mellom tunet på bruket og innslaget til den gamle tunnelen mellom Bruvoll og Konglevoll. Det er om lag 2000m² skogsmark, ”ubrukt utmark” skriv søkar.

På staden er det frå før nokre hus på frådelt tomter. Avstanden til tunet er om lag 240m

Jordlova §12:

Eigedom som er nytta til eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk, kan ikkje delast utan samtykke frå departementet. Departementet kan gje samtykke dersom samfunnsinteresser av stor vekt talar for det, eller deling kan forsvarast ut frå omsynet til avkastninga eigedommen kan gje. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for eigedommen eller landbruket i området. Det skal og takast omsyn til kulturlandskapet og til gjeldande planar.

I denne saka ligg det ikkje føre samfunnsinteresser av stor vekt.

Arealet som er søkt frådelt er utmark/skogsmark. Det ligg ved foten av ein bratt skrent og må sjåast som eit marginalt areal for landbruksdrifta. Ei frådelling vil neppe få negative konsekvensar for avkastninga bruket kan gje. Deling vil heller ikkje føre til drifts- eller miljømessige vanskar for bruket eller for landbruket generelt i området.

Deling får ikkje noko å seie for kulturlandskapet. Tiltaket ligg tilbaketrekt oppunder skrenten, og vil ikkje vere eksponert i landskapet.

Gjeldande plan er landbruk, natur og friluftsføremål med hovudvekt på landbruk.

Det er såleis strengt teke berre omsynet til gjeldande plan som talar mot tiltaket, vurdert i høve til landbruk og jordlova §12.

Vurdering av dispensasjon, pbl §19-2:

Kommunen kan gje varig eller mellombels dispensasjon frå føresegner fastsett i eller i medhald av pbl. Dispensasjon kan ikkje gjevast dersom omsyna bak føresegnene det vert dispensert frå eller omsyna i føremålsføresegnene i lova vert vesentleg sett til side. Fordelane ved å gje dispensasjon må etter ei samla vurdering vere klart større enn ulempene. Det skal leggjast særleg vekt på verknader for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Kommunen bør ikkje dispensere når ei direkte berørt statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt om dispensasjon.

Omsyna bak gjeldande plan, er særleg omsynet til landbruk, men og til natur og friluftsliv. Som synt over, vil ikkje tiltaket råke landbruket i nemnande grad. Det går ingen turstiar ut i terrenget frå den staden der bustaden er tenkt plassert, såleis vert ikkje tilhøva for friluftsføremålet endra. Ved tiltaket vert området noko meir fortetta av bustadar, noko som kan føre til negative endringar for naturføremålet. I hovudsak kan ein likevel ikkje seie at tiltaket vil sette omsyna bak føresegnene vesentleg til side.

Føremålet med tiltaket er å sikre at to eldre søstrer som høyrer til familien, får bu nær andre i familien og på det viset kan sikrast omsorg og støtte. Sett frå synsstaden truleg både for dei to eldre damene og for familien, vert tilhøva for helse og tryggleik betra ved tiltaket, som heller ikkje får negative konsekvensar for tilgjenge og miljø.

I oversynet over eigedommen 55/2 i matrikkelen, går det fram at det alt er tre bustadhus denne eigedommen. Kunne nokon av desse husa vorte tekne i bruk som seniorbustad?

På eigedommen er det litt lenger nord, sett av areal til fortetting med bustad i LNF områda. Det er plass til tre einingar i perioden. Det er førebels gjeve løyve til ein bustad. Avstanden frå tunet på 55/2 til området for fortetting er om lag 400m, noko som er litt lenger enn til den omsøkte plassen, men likevel ganske nær tunet og familien.

Når ein tomannsbustad er bygd på frådelt tomt, vil det vere eit fritt omsetteleg objekt. Dersom det ikkje lenger er trong for husværa til eldrebustad for eigen familie, vil dei kunne seljast til kven som helst. Søknaden gjeld såleis i realiteten dispensasjon for å føre opp eit hus med to leilegheiter i LNF område. Dette er ikkje i tråd med føresegnene som seier at i desse områda er det berre tillete med bygg og anlegg som er naudsynte for stadbunden næring. Sidan bruket alt har tre bustadhus, sidan det heller ikkje er langt til eit område for fortetting, meiner administrasjonen det ikkje er grunnlag for å dispensere i denne saka. Spørsmålet om å kunne ta omsorg for eldre medlemmar av familien må løysast på anna vis.

Deling – pbl §20-1 og 26-1.

Kommunen vurderer søknad om deling etter plan og bygningslova §20-1, jamfør §26-1. Det er ikkje aktuelt å vurdere deling når dispensasjon ikkje vert gjeve.

Gebyr:

Med heimel i kommunen sitt gebyrregulativ vedteke desember 2012 og gjeldande for 2013,

vert det sendt ut følgjande gebyr:

Dispensasjon frå gjeldande plan	kr. 7500,-
Deling av tomt til bustad, uregulert område	kr. 7000,-
Jordlovssak, enkel	kr. 1000,-
Sum	kr. 15500,-

Mynde:

Saka er handsama og avgjort av areal- og miljøavdelinga i høve til delegert mynde.

Klage etter forvaltningslova:

Avgjerda er eit enkeltvedtak i høve forvaltningslova sine føresegner. Partane kan innan tre veker, klage til overordna mynde over vedtaket, jf. §§28flg. i Forvaltningslova. Sjå vedlegg.

Nye opplysningar i saka:

I brev til kommunen stempla inn 17.06.2013, klagar søkar over den administrative avgjerda:

- dei tre husa på eigedommen er ikkje eigna til føremålet aldersbustad, anten på grunn av alder, eller av di dei er i bruk av andre
- begge dei som skal bu i det nye huset har sterk tilknytning til garden
- dotter til den eine skal overtake det huset som står på frådelt tomt og som har vore bustad for ei av dei gamle til no
- det er 50meter frå dette huset til seniorbustaden, noko som vil gjere tilsyn, tryggleik og kontakt enklare
- å nytte tomt som ligg i område sett av til fortetting, vert for langt unna. Området for fortetting er eit område som dei gamle ikkje føler seg heime i. Området er stort sett teke i bruk av ein annan familie og deira etterkommarar
- tilrettelegging for at eldre kan bu heime må vere positivt, og ein vonar kommunen vil sjå positivt på dette

Vurdering av momenta i klagen:

Det viktigaste momentet i administrasjonen sitt avslag er at bygging av aldersbustad på frådelt tomt er i strid med gjeldande plan. At to eldre søstre og familiemedlemmar av eigaren av gnr.55 bnr.2 no skal nytte staden, må sjåast som eit midlertidig tilhøve. Når desse eldre damene ikkje lenger kan nytte huset, vert det eit fritt omsetteleg objekt. Huset vert då bustadhus som er plassert på "feil stad" i høve dei planar som er lagd. Område for fortetting er lagt ut med på ein litt annan stad like i nærleiken, men høver i følgje søkar ikkje til føremålet.

Administrasjonen kan ikkje sjå at det har komme fram nye moment i klagen som tilseier dispensasjon frå gjeldande plan.

Lindås kommune har stor forståing for ønsket om å kunne bu heime så lenge som mogeleg. Ein forstår og godt det positive i den tryggleik og lette tilgjenge som vert for familien av å kunne ha dei gamle rett i nærleiken. Desse momenta er likevel ikkje så tungtvegande at det gjev grunnlag for å gje dispensasjon frå gjeldane plan.

Det er såleis ikkje komme fram nye opplysningar i klagen, som gjev grunnlag for å endre vedtaket som var gjort då saka var handsama av administrasjonen. Klagen vert ikkje teke til følgje.

Vurdering av miljøkonsekvensar:

Det er ingen kjende miljøkonsekvensar av tiltaket.