



Saksframlegg

Sakshandsamar:	Stabsavdelinga	Nora Gjerde
	Arkivnr.: 14/628	Klassering:

Deling gbnr 214/3. Areal til industri. Klage over vedtak om avslag.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Argumenta som er sett fram i klage motteke 04.FEB 2014, er vurdert. Lindås kommune kan ikkje sjå at det har komme fram nye moment i saka. Vedtak fatta i delegert sak 2013/3114 vert oppretthalde og klagen ikkje teke til følge. Vedtaket er heimla i Plan- og bygningslova §19-2 og i føresegnene til kommuneplanen pkt.1.1.

Saksopplysningar:

- Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Saksdokument ikkje vedlagt:

Eigedom: gnr.214 bnr.3 Fyllingen
Adresse for eiged. Fyllingsnesv. 67, 5913 Eikangervåg.
Type tiltak: Frådeling av areal til industri
Heimelshavar: Knut Fyllingsnes og Renate R. Waldow
Søker: Prosjektstyring Vest AS.

Saka gjeld:

N5 er eit område sett av til industriføremål i gjeldande arealplan. Området ligg i Sauvvågen. Heile arealet er 100786m2. Det vert no søkt om å få dele frå dette arealet for å nytte arealet

til delvis næring og delvis næring og parkering. Det er ikkje sagt noko nærare om kva næring som er tenkt på staden.

Det er Prosjektstyring Vest AS som står som sækjar på vegne av eigarane.

Planstatus/dispensasjonar:

Arealet som vert søkt delt frå er sett av til næringsverksemd.

I følgje pkt.1.1 i føresegnene for kommuneplanen er det krav om at areal sett av til bygg og anlegg skal inngå i reguleringsplan før tiltak etter §§20-1 og 20-2 vert tillate. Deling er eit tiltak etter §20-1.

Det er ikkje søkt om dispensasjon frå plankravet i denne saka, men administrasjonen vil vurdere spørsmålet om dispensasjon frå plankravet før det vert teke stilling til deling.

Gbnr214/3 er landbruk, og spørsmålet om deling må og vurderast i høve til jordlova §12.

Nabovarsling:

Det er gjennomført nabovarsling, og det har komme merknad frå Steinar Fyllingsnes som eig gnr.214 bnr.1: «Som eigar av gnr.214 bnr.1, vil eg opplyse at mitt bruk har tinglyst rett til vinterkøyreveg over arealet som skal skiljast frå bnr.3. Seinast for nokre år sidan tok eg ut fleire hundre kubikkmeter med tømmer denne vegen.

Bruk 3 har etter salet att eit stort areal på austsida av det som er merka gult på kartet (som ligg ved nabovarselet). Eg håper at vi kan få til ei tidsriktig vegløyning som begge bruke kan ha nytte av.»

Ut over dette har det ikkje kommer merknadar.

Tilkomst/vassforsyning/avløp:

Det ligg ikkje føre nokre rettar eller avtalar om løysing for denne typen infrastruktur, men det går fram av søknaden at tilkomst skal løysast ved ny avkøyring frå offentleg veg, at anlegg og bygg skal knytast til offentleg vassverk og avløp løysast ved privat fellesanlegg.

Vurdering av spørsmålet om dispensasjon pbl §19-2:

Spørsmålet om dispensasjon frå kravet om reguleringsplan vert vurdert først. Dersom svaret på dette spørsmålet vert nei, er det heller ikkje aktuelt å gje løyve til deling etter korkje plan og bygningslov eller jordlov.

Etter §19-2 i plan- og bygningslova, kan kommunen gje varig eller mellombels dispensasjon frå føresegnar fastsett i eller i medhald av lova. 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 verknadar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Kommunen bør ikkje dispensere dersom overordna mynde har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Spørsmålet her gjeld dispensasjon frå pkt. 1.1 i dei generelle føresegnene for

kommuneplanen - kravet om reguleringsplan før deling kan finne stad.

Føremålet med reguleringsplan er å avklare alle sider ved eit prosjekt. Grunnen til at ein

ynskjer plan før deling, er at kommunen ved det får auka kontroll med at alle mogelege

konfliktområder som kan oppstå er avklara og at det er lagt til rette for best mogeleg løysing av t.d. spørsmål. om veg, vatn og avløp.

I det tilfellet som ligg føre her, er det alt spelt inn ynskje om samordning av vegløyning med nabo. Pkt.1.9 i føresegnene slår og fast at infrastruktur for veg, vatn, overvatn og avløp skal sjåast i samanheng med eksisterande og framtidig utbygging i området, slik at gode og heilskaplege løysingar kan etablerast.

ROS-analysen for området syner raudt – det vil seie stort sannsyn og store konsekvensar nettopp for overvatn i området, dessutan fare for skred og alvorleg konflikt i trafikken.

Området der næringsareala ligg er til dels myr som ligg lågt i høve til flaum frå Sauvvågen. Det og nemnt at delar av arealet kan vere botnlaus myr. Det er såleis trong for avklaringar knytt nettopp til vatn og avløp, samt overvatn.

Ut frå desse nemnde momenta ser det ut til at fritak frå kravet om regulering ikkje kan

sameinast med samfunnet sitt behov for å sikre best mogeleg løysingar for dei som skal

etablere ny industri. Sidan området det gjeld har fleire uavklarte utfordringar, vil det vere ein tryggleik for dei som skal kjøpe og for framtidige etablerarar, at området er regulert før deling finn stad. Ei regulering vil og syne kor mykje av dei 100da som no er søkt frådelt som faktisk kan nyttast til bygg og anlegg. Ein slik avklaring då sjåast som ein tryggleik for eventuelle kjøparar.

Det er og argument som talar for deling no. Det viktigaste argumentet er spørsmålet om

finansiering av planarbeidet. Dersom arealet vert delt frå hovudbruket og seld vidare til

næringsinteressar, vil desse interessene truleg vere betre i stand til å gjennomføre arbeidet med regulering enn det ein «vanleg mann» vil vere. Dersom ein vel ei slik løysing, må det settast vilkår om regulering før området kan takast i bruk.

Det er den samla vurderinga av tilhøva på staden som må vere klart fordelaktig, om ein skal gje dispensasjon. Slik administrasjonen ser det, er det store utfordringar knytt til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge i form av trafikk, flaum, grunntilhøve og samordning med naboar, på staden. Dette talar mot fritak for kravet om plan.

På den andre sida veg spørsmålet om kostnadane og tida som går med for å gjennomføre planarbeidet. Dette talar for å gje dispensasjon på vilkår av plan før bygging.

Etter administrasjonen sitt syn er det overvekt av argument som talar mot deling før plan er utarbeidd, og dispensasjon frå kravet om regulering bør såleis ikkje gjevast.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova §19-2 gjev Lindås kommune ikkje dispensasjon frå kravet om reguleringsplan før deling – pkt.1.1 i dei generelle føresegnene for gjeldande kommuneplan.

Det vert såleis heller ikkje gjeve løyve til deling av gnr.213 bnr.3 slik det er søkt om i søknad stempla motteke i kommunen 19.09.2013.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av vurderingane ovanfor.

Handsaming av klage:

I brev til kommunen stempla motteke 04.februar 2014, klagar søkaren på avslaget:

«Knut Fyllingsnes og Renate R. Waldow eier området som i kommuneplanen er avsatt til industriformål.

For å utarbeide reguleringsplan på området må tiltakshaverne trolig ut med kr.250000,- for planarbeidet, og ca. kr.200000,- for støyrapport, rassikringsanalyse, flomrapport og VA rammeplan. I tillegg kommer offentlige avgifter på rundt kr.133800,-

Til saman med avgifter vil en reguleringsplan på området komme på ca. kr.700000,-

Dette er veldig mye penger for to privatpersoner.

På vegne av tiltakshaver ber vi om at avslaget gjøres om, og det gis anledning til å søke om dispensasjon fra plankravet og deling av eiendommen gis. I delingsvedtaket settes det så krav om utarbeidelse av reguleringsplan før byggesøknad kan sendes inn.»

Vurdering:

Spørsmålet om kostnadene knytt til utarbeiding av reguleringsplan er alt drøfta i den delegerte saka:

«Det er og argument som talar for deling no. Det viktigaste argumentet er spørsmålet om finansiering av planarbeidet. Dersom arealet vert delt frå hovudbruket og seld vidare til næringsinteressar, vil desse interessene truleg vere betre i stand til å gjennomføre arbeidet med regulering enn det ein «vanleg mann» vil vere. Dersom ein vel ei slik løysing, må det settast vilkår om regulering før området kan takast i bruk.»

Såleis kan ein ikkje seie at det kjem fram nye moment i klagen, då det økonomiske argumentet er det einaste som er sett fram i klagen.

I samband med den delegerte saka, vart det økonomiske argumentet vege opp mot utfordringane knytt til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge og funne for lett.

I klagen vert det gjort til sannsyn at kostandane med regulering og henting av grunnlagsdokumentasjon kan verte særst høge, sett frå eigaren sin synsstad.

Administrasjonen meiner likevel at spørsmålet om dispensasjon frå plankravet ikkje kan vere avhengig av ein kronesum, men må vurderast opp mot dei saklege grunnane til at regulering er naudsynt.

Klagen sett ikkje fram eit einaste argument mot sjølvveitongen for å regulere (avdekke) dei ulike omsyna i området. Dette tyder etter administrasjonen sitt syn, at utfordringane knytt til trafikk, flaum, grunntilhøve og samordning med naboar vert vurdert som store og av Prosjektstyring Vest AS.

På den bakgrunn som er diskutert over meiner administrasjonen at det ikkje er grunnlag for å endre vedtaket fatta i delegert sak. Klagen vert ikkje teke til følgje.

Ikkje vedlagte saksdokument:

Doknr	Type	Dato	Tittel på saksdokumentet
Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost