



Fylkesmannen i Hordaland
Postboks 7310
5020 Bergen

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/3464 - 16/7947

Saksbehandlar:
Eilin Houlison Molvik
EilinHoulison.Molvik@lindas.kommune.no

Dato:
18.03.2016

Oversending av vedtak om dispensasjon til klagevurdering gbnr 134/342, 343 Hilland

Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppføring av 4-mannsbustad på eigedom gbnr. 134/342 og 343 Hilland.

Saka vert oversendt Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering som regional planstyresmakt.

Ansvarleg søkjar/Tiltakshavar (SØK): Reigstad Bygg og Eigedom AS.
Klagar: Rita Mellingen, nabo og eigar av gbnr. 134/344 seksjon nr. 2.

Det er søkt om oppføring av 4-mannsbustad med samla bruksareal (BRA) opplyst til å vere 433 m² og bygd areal (BYA) opplyst til å vere 322 m². Søknaden omfattar naudsynt grunn- og terrengarbeid, støttemurar samt opparbeiding av avkjørsle og parkering. Tiltaka er søkt oppført over to eigedomar gbnr. 134/342 og 343, Hilland, heretter omtala som tomt B5 og B6.

Samla tomtestorleik for tomt B5 og B6 er i søknad opplyst til å vere 1332 m². Samla tomteutnytting for området etter evt. gjennomført tiltak er opplyst til %-BYA = 24,17 %.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplan for «Hilland gnr. 134 bnr. 4 og 37»/planid.: 1263-02051985 er definert som bustadføremaal. Reguleringskartet viser at begge eigedomane er sett av til einbustad.

Tillete grad av utnytting er ikkje talfesta, men plankartet viser bygningsplassering på kvart tomt. Jf. Planjuss 2012/1, kapittel om «Spørsmål vedrørende tolkning av reguleringsplaner hvor bestemmelser om grad av utnytting mangler», er det dette «fotavtrykket» for bygga på kvar eigedom som skal leggest til grunn for utnyttingsgrad.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå reguleringsplanen for bustadtype: begge eigedomane er i arealplankartet



sett av til bustadområde med ein bustad på kvar eigedom. Det vert søkt om oppføring av ein 4-mannsbustad over begge eigedomane. Vi forstår søknad om dispensasjon og søknad om løyve til tiltak til også å omhandle dispensasjon frå tomtedelingsplan gjeve i plankartet.

Det er søkt dispensasjon for oppføring av omsøkt tiltak, for dispensasjonssøknad med grunngjeving viser vi til vedlegg «B-1 Søknad om dispensasjon» datert 28.03.2014.

Politisk handsaming

Saka vart handsama av Plan- og Miljøutval i møte den 16.03.16, der følgjande vedtak vart fatta:

PM - vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 og § 29-4 vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsplanen for Hilland Aust for oppføring av firmannsbustad som omsøkt.

Grunngjeving for vedtaket:

Området er avsett til bustad, på tomtene jf.plan tillete med 2 einebustader med totalt 4 bueiningar. Ein 4 mannsbustad vil og innehalde 4 bueiningar.

Tiltaket tilfredstiller pbl § 29-1, § 29-2 og § 29-4, og inneheld som lova krev: gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i forhold til funksjon og bygde og naturlege omgjevnader. Det samla tiltaket vil gje god heilskap og bidra positivt til området i forhold til løysing i opphaveleg plan. Det er teke omsyn til belastning og utsikt/innsikt til naboar, og tiltaket vil gje dalen ein meir open løysing. Bygget sin storleik og utforming er tilfredstillande og samsvarar med dei nærliggjande fleirmannsbustadane. Det samla tiltaket vil med si utforming og plassering gje området ei mindre visuell belastning enn ved 2 einebustader i samsvar med plan. Terrenginngrepa for tiltaka vil vera akseptable.

Tiltaket tilfredstiller pbl § 28-7 og jf lova sikrar utearealet på tomta gjennom sin storleik, utforming og plassering, forsvarleg ooppaldsstad i det fri for bebuarane og gjer i nødvendig utstrekning mulig leik, rekreasjon, avkjørsel og parkering av biler, motorsyklar o.l.

Tiltaket legg opp til gode og varierte uteareal for leik og rekreasjon i samsvar med føringar i rettleiaren "grad til utnytting". Utforminga og plasseringa legg og opp til sambruk med naboeigedomar som har begrensa uteareal.

Parkeringsplassen inneheld eit avgrensa tal bilar (8) som tilhøyrer bebuarane, og plassen vil vera oversiktleg. Det er gangvegar utanom parkeringsplass som leder frå bygg til leikeplassar. Administrasjonen sitt framlegg til endra parkeringsløysing til område B mot nabo i aust vil vesentleg forringe forholda i høve deeira uteoppaldsområde. Trafikkmengda i bustadfeltet vil auka med 2 bilar i høve opphaveleg plan, utvalet finn dette akseptabelt.

Planen er frå 1985, tomtene har vore lite attraktive, utbygginga vil gje ei hensiktsmessig utvikling i området.

Det ligg føre presidens frå tidlegare saker, det det er gjeve løyve til mellom anna 4 mannsbustader på einebustadtomter, samt ei rekkje tilsvarande avvik frå planen.

Saka vil ikkje gje ytterlegare presedens, det finnast ikkje att andre liknande ubebygde tomtar innan planen (2 nabotomtar).

Omsynet til føresegna det dispenserer frå vert ikkje vesentleg tilsidesett.

Fordelane er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Spørsmål i saka kan rettast til sakshandsamar på e-post postmottak@lindas.kommune.no eller på telefon 56 37 50 00.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon for oppføring av 4-mannsbustad - gbnr 134/342 og 343 Hilland

A-1 NBR 5175 - Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

B-1 Søknad om dispensasjon

C-4 Nabomerknad-klage på nabovarsel tomt 134_342 og 134_343

C-5 Tilsvar til nabo 09042014 epost sendt klagar

C-6 Tilsvar til merknad frå nabo

E-1B Plan 2 eta 1-100 A3

E-3B Fasader vest og aust 1-100 A3

E-4 Fasader med terrengsnittlinjer 1-200 A3

E-5 Illustrasjonar 3D

Q-3 Referat frå førehandskonferansa Hilland gbnr 134-342

Tilleggsdokumentasjon - Situasjonsplan - gbnr 134/342 og 343 Hilland - 4 manns bustad

Vedlegg:

Plan 1 eta 1-100 A3

Fasader nord og sør 1-100 A3

Snitt 5-5 Leikeplassar

Avslag på søknad - gbnr 134/342 og 134/343 Hilland

Klage på avslag om dispensasjon gbnr 134/342 og 343 Hilland - 4-mannsbustad

Klage på vedtak - avslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve for firemannsbustad - gbnr 134/342 og 134/343 Hilland

Avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av tomannsbustad på Gbnr 134342 Hilland (L)(164357)

Avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av tomannsbustad på Gbnr 134343 Hilland (L)(164046)

Klage på melding om vedtak - godkjent dispensasjon - gbnr 134/342 og 134/343 Hilland - 4 mannbustad

Uttale til klage gbnr 134-342 og 134-343 Hilland

Naboerklæring gbnr 134-342 og 343 redusert avstand 29-4 nabo gbnr 134-282 Hilland

Skriv i saka

Klage på vedtak - dispensasjon for firemannsbustad - gbnr 134/342 og 134/343 Hilland

Byggesak - Lindås - Gnr 134 Bnr 342 og 343 - Hilland Aust - Oppføring av firemannsbustad

oversiktskart gbnr 134_342og343

Mottakarar:

Fylkesmannen i Hordaland

Reigstad Bygg og Eigedom AS

Rita Mellingen

Postboks 7310

Gjervik ytre

Kalvatræ 13

5020

5914

5911

Bergen

ISDALSTØ

ALVERSUND