

Lindås kommune
Avd. byggesak
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Arkokoconsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
Telefaks: 56 19 11 30
E-post: post@arkokoconsult.no
www.arkokoconsult.no

Deres ref:

Vår ref.:
Tom Andre Sivertsen

Dato:
06.01.2016

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN FOR GBNR. 137/188 I LINDÅS KOMMUNE

Saksforhold

I forbindelse med et utbyggingsprosjekt i Lindås kommune søkes det herved dispensasjon fra reguleringsplanen for Alverflaten gbnr. 137/188 (planid: 1263-201111).

Byggegrense for felt B3 fremgår av reguleringsplankartet. Det følger videre av bestemmelsene § 2.2 at bygninger skal plasseres innenfor fastsatte byggegrenser.

I tilfellet her skal tiltaket gjennomføres i samsvar med reguleringsplanen sin illustrasjonsplan. Dette medfører at deler av overflateparkeringene kommer utenfor fastsatt byggegrense og det må dermed søkes dispensasjon.

Regelverk

Plan- og bygningsloven § 19-1 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkår fremgår av § 19-2 andre ledd, første og andre punktum. Første punktum sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir "vesentlig tilsidesatt". Videre må fordelene ved å gi dispensasjon må være "klart større" enn ulempene. Vilårene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Når det gjelder ordlyden legges det opp til at det må foretas en konkret vurdering av den enkelte sak. Dette underbygges av uttalelser i forarbeidene hvor det presiseres at "det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene", jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008).

Grunner for å gi dispensasjon

Overflateparkering utenfor byggegrense:

Som det fremgår av situasjonsplanen er deler av parkeringsplassene innenfor felt B3 plassert utenfor byggegrensen. Bakgrunnen for dette er at bebyggelsen er planlagt utformet basert på blant annet illustrasjonsplanen av 26.04.2012. På denne illustrasjonsplanen er byggegrense mot intern vei ikke vist. Parkeringsplassene på illustrasjonsplanen er også utenfor byggegrensen hvis man holder illustrasjonsplanen opp mot planens byggegrense.

Av denne grunn mener vi at det bør kunne gis dispensasjon. Fordelene er at tiltakshaver får gjennomført tiltaket i tråd med planens intensjon. Vi ser heller ikke at en dispensasjon vil tilsidesette noen av de hensyn som byggegrensen skal ivareta. En byggegrense skal i første omgang ivareta hensynene til å sikre lys, luft og åpenhet mellom bygg, samt en viss avstand mellom nabobebyggelse, se blant annet Direktoratets veileder til SAK10 §6-3. At noen av overflateparkeringene bryter byggegrensen kan vi ikke se at vil tilsidesette disse hensyn.

Konklusjon: Dispensasjon bør gis.

Med vennlig hilsen/Best Regards


Tom Andre Sivertsen
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 92297292
Fax: +47 56191130
Epost: tas@arkokoconsult.no

 arkokoconsult



Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/223 - 16/8624

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@lindas.kommune.no

Dato:
05.04.2016

Dispensasjon frå reguleringsplanen sitt krav om utbyggingsavtale - gbnr 137/188 Alver.

Administrativt vedtak. Saknr: 177/16

Tiltakshavar: Bolig og Eiendom AS
Søknadstype: Søknad om dispensasjon frå reguleringsplanen sine bestemmelsar, jf pbl § 12-4.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Ansvarleg søker Arkoconsult AS, søker på vegne av tiltakshavar Bolig og Eiendom AS, om dispensasjon frå kravet om utbyggingsavtale i reguleringsplanen for Alver – gbnr 137/188, jf § 1.5.1 i føresegnene.

Det vert elles vist til søknad mottatt 20.01.2016.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 20.01.2016 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigdommen er omfatta av reguleringsplanen for Alverflaten Gbnr 137/188, arealplanid 1263-201111.

Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:



Grunner for å gi dispensasjon

En utbyggingsavtale vil i prinsippet måtte anses som en privatrettslig avtale mellom kommunen som planmyndighet og den enkelte grunneier eller utbygger. Formålet med en slik avtale er å sikre utbygger forutberegnelighet ved at utbygger på et tidlig tidspunkt har mulighet for å sette seg inn i hvilke krav han vil bli møtt med i kommunen.

I denne saken vil vi hevde at dette ikke blir vesentlig tilsidesatt. Vi viser til korrespondanse mellom Berit-Karin Bruvoll og Vidar Mjøs (korrespondanse er vedlagt).

Her fremheves det blant annet at utbygging innenfor planområdet ikke er avhengig av nye kommunale anlegg. Videre er det heller ingen planlagte anlegg som skal overtas av kommunen til offentlig drift og vedlikehold. Det poengteres også at VA-anlegget vil tilknyttes allerede etablerte anlegg på, eller like utenfor, tomten.

Basert på dette vil reguleringsplanen, med tilhørende bestemmelser, være tilstrekkelig til å kunne gå videre med detaljprosjektering av bygg og utomhusanlegg.

Til dette uttrykker kommunen at *«Vi har vurdert dette, og finn det heller ikke nødvendig med en egen utbyggingsavtale»*. Som en følge av dette mener vi at det bør gis dispensasjon fra reguleringsplanens § 1.5.1.

Konklusjon: Hensynene som ligger til grunn bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt. Vi ser ingen ulemper med en dispensasjon her. Fordelene er at tiltakshaver får fremdrift i prosjektet, og således får lagt til rette for utbygging, og tilflytting til kommunen.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt. Men gjennom tidlegare dialog mellom utbyggjar og kommunen ved eining for Teknisk drift, har kommune gjeve uttrykk for at ein ikkje finn det nødvendig med eigen utbyggingsavtale i dette tilfelle.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Dispensasjonssøknaden er nabovarsla saman med nabovarsling av øvrige tiltak innanfor planområdet.

Det ligg føre merknader frå eigarane av gbnr 137/653 ved brev datert 26.11.2015. Når det gjeld forhold som omhandlar omsøkte dispensasjon skriv nabo følgjande:

1) Søknad om dispensasjon frå plankravet:

Ansvarlig søker viser til reguleringsplanens § 1.5.1, hvor «Det skal godkjennast utbyggingsavtale med Lindås kommune for etablering av tiltak i samband med teknisk infrastruktur som veg, vatn og avløp. Det kan ikkje gjevast rammeløyve før det ligg føre slik avtale».

Ansvarlig søker har i sin begrunnelse ikke nevnt vei. Veien som skal benyttes av tiltaket er pr. dags dato ikke en to felts vei, men en smal vei som er noe utbedret. Med tiltaket vil det være ha 4 utkjørsler tett på hverandre. Kapasiteten er sprengt med driftsbygning/brannstasjon til Lindås kommune, barnehage og boliger som benytter veien daglig. Det er et voldsomt trykk på veien som ikke er heldig. Det må således foreligge en utbyggingsavtale som inkluderer vei, vann og avløp.

Ansvarleg søker har kommentert nabomerknad ved brev datert 15.01.2016. Dei skriv følgjande:

2 Kommentar til nabomerknad Tone Furustøl og Ole Fredrik Skulstad – gbnr. 137/653

Merknad	Henvisning	Kommentar
Ansvarlig søker har i sin begrunnelse ikke nevnt vei. Veien som skal benyttes av tiltaket er pr. dags dato ikke en to felts vei, men en smal vei som er noe utbedret. Med tiltaket vil det være 4 utkjørsler tett på hverandre. Kapasiteten er sprengt med driftsbygning/brannstasjon til Lindås kommune, barnehage og boliger som benytter veien daglig. Det er et voldsomt trykk på veien som ikke er heldig. Det må således foreligge en utbyggingsavtale som inkluderer vei, vann og avløp.	Nabomerknad s. 1, pkt. 1.	Slik vi leser merknaden er nabo av den oppfatning at vi søker dispensasjon fra plankrav. Det stemmer ikke. Uavhengig av misforståelser på dette punkt: Det er her snakk om en mindre reguleringsplan. Som vi allerede har nevnt i dispensasjonssøknaden vil all infrastruktur (VVA) på eiendommen være privat. Det er ikke noe som skal overtas av det offentlige. Når det gjelder veien utenfor planavgrensningen gjør vi kun oppmerksom på at planen er godkjent med de avkjørsler som er vist. Kapasitet etc. skal være vurdert i forbindelse med planens tilblivelse.

4 Avslutning

De øvrige merknadene relaterer seg til parkeringsplass utenfor byggegrensen som vist på plankartet. Dispensasjon fra disse forhold vil bli innsendt sammen med de respektive søknader (tomannsboligene).

Etter dette kan vi ikke se at det er noe i merknaden som bør tillegges særlig vekt. Vi er av den oppfatning at det ikke er noen hensyn som blir vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon fra kravet til utbyggingsplan i denne saken. Fordelene er at tiltakshaver får fremdrift i sitt prosjekt. For øvrig viser vi til dispensasjonssøknaden.

Det vert elles vist til nabomerknaden og tilsvaret i sin heilskap.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Tiltaket skal knytast til offentlig VA-anlegg som er lagt fram til eller ligg like i nærleiken av eigedomen. VA-anlegget som vert etablert innanfor planområdet skal vera privat og skal ikkje overtakast av det offentlege.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Avkjørsle til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan. Vegar innanfor planområdet skal vera privat og skal ikkje overtakast av det offentlege.

VURDERING:

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verta vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Ein utbyggingsavtale er eit hjelpemiddel for å sikra at krav i lov eller plan vert oppfylt slik at eit område vert klart for utbygging. Avtalen vil såleis kunne bidra til å sikra at rekkefølgekrav eller krav til infrastruktur i plan- og bygningslova vert oppfylt.

I § 1.5.1 i føresegnene til reguleringsplanen, som gjeld krav om utbyggingsavtale, står det følgjande:

Det skal godkjennast utbyggingsavtale med Lindås kommune for etablering av tiltak i samband med teknisk infrastruktur som veg, vatn og avløp. Det kan ikkje gjevast rammeløyve før det ligg føre slik avtale.

Den planlagte utbygginga innanfor planområdet er ikkje avhengig av nye kommunaltekniske anlegg. Kommunalt anlegg for vatn og avløp er lagt fram til området og tilkomst til planområdet er avklart gjennom reguleringsplanprosessen og går fram av godkjend plankart. Planlagde anlegg for veg, vatn og avløp innanfor planområdet skal heller ikkje overtakast av kommunen, verken når det gjeld drift eller vedlikehald.

Administrasjonen finn etter ei samla vurdering at dei forhold som ein utbyggingsavtale skal ivareta i dette tilfelle er tilstrekkeleg sikra gjennom godkjend reguleringsplan med føresegner. Det vert her vist til rekkjefølgjekrava i planen, § 1.4.1-7, og kravet i § 1.5.2 om at det skal liggja føre godkjend VA-rammeplan før rammeløyve kan gjevast. Kommunen skal heller ikkje overta kommunaltekniske anlegg som vert etablert innanfor planområdet slik at det heller ikkje er nødvendig å inngå utbyggingsavtale for å regulera dette forholdet. Omsyna bak kravet om utbyggingsavtale vert, slik administrasjonen vurderer det, ikkje sett til side. Føremonene vert vurdert større enn ulempene. Vilkåra for å gje dispensasjon er oppfylt.

Nabomerknad

Mottekne merknader frå nabo på gbnr 137/653 omhandlar fleire tilhøve. Administrasjonen forstår det slik at punktet i klagen som omhandlar plankrav er å forstå som merknader til omsøkte dispensasjon frå kravet om utbyggingsavtale. Andre forhold som nabomerknaden tek opp vert å ta opp i den aktuelle byggesak når den ligg føre.

Ein utbyggingsavtale er ein avtale som skal vera med å sikra at krav i plan eller lov vert oppfylt slik at ein område vert klart for utbygging. I dette tilfelle er tilhøve kring veg, vatn og avløp avklart i reguleringsplanprosessen. Ein utbyggingsavtale vil ikkje kunne setja nye krav til veg og andre tilhøve som følgjande av godkjend reguleringsplan. Rekkjefølgjekrava vil sikra at krava til veg, vatn og avlaup vert gjennomført slik dei er godkjend. Merknaden vert ikkje tatt til følgje.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 12-4 (rettsverknad av reguleringsplanen) for kravet i reguleringsføresegnene, § 1.5.1 som gjeld utbyggingsavtale.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentlig 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 klagt 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 høvet til å klaga på vedtaket vera nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 16/223

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Tone Furustøl og Ole Fredrik
Skulstad

Mottakarar:

Arkoconsult AS