

Lindas kommune

Byggesaksavdelinga
v/ Per Sveinar Morsund
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Dato: 08.08.2016

Deres ref. 16/2059 – 16/20829

EUB LTD

Øvre Kråkenes 66
5152 Bønes
v/ Dag Eivind Hagesæter

Klage på avvisning av søknad om oppføring av enebolig med utleieenhet gbnr 137/793 Alver

Viser til deres svar på søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3 datert 05.08.2016. Det påpekes i avslaget at vilkåra for 3 ukers saksbehandling ikke er oppfylt da det ikke er gitt tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjørsel.

Det ble opplyst av selger at det var sendt inn søknad om endret/utvidet bruk av eksisterende avkjørsel i forbindelse med delingssaken. Det viser seg imidlertid at det i delingsløyvet var betraktet som usikkert om det ville være nødvendig å søke om utvidet bruk av avkjørsel, og at det ikke er gjort. Da det nå er en ny tomt som også skal benytte samme avkjørsel til den eksisterende private veien, og denne har med en utleieenhet vil det medføre utvidet bruk. Vedlagt ligger kopi av innsendt søknad om avkjørsel fra kommunevei datert 08.08.2016.

Videre påpekes det at det er krav om reguleringsplan når det skal oppføres mer en to boenheter på eiendommen jf. Kommunedelplanen pkt 2.4 «Ved ynskje om å etablere fleire enn 2 bueiningar på tomten er det sett fram krav om reguleringsplan».

Tiltaket er naturlig avgrenset av at området allerede er utbygd. Det foreligger ikke noen merknader fra naboer hverken fra delingssøknaden eller byggesøknaden. En reguleringsprosess vil da være unødvendig omfattende, og heller ikke nødvendig for å innfri kravene i kommunedelplanen og kommuneplanen da det nå er to tomter som begge innfrir kravene i kommunedelplanen. Det vil derfor ikke være behov for dispensasjonssøknad til denne. Avslag på byggesøknaden uttrykker at det er satt som vilkår i delingsvedtaket at det ikke kan føres opp mer enn en enebolig på hver av tomtene. Det fremkommer av et sitat fra kommunedelplanen pkt 2.4 i drøftingen under plansituasjon/dispensasjoner. Det virker likevel ikke som et krav i vedtaket om maks en boenhet på hver av tomtene etter delingen.

Det er også blitt informert om tidligere søknad om to tomannsboliger på avleggereiendommen som ikke ble godkjent i e-post av 05.08.2016. Vi har ikke funnet denne saken tilgjengelig på «mi sak» eller fra selger. Fire boenheter på en tomt gir ikke kommunedelplanen åpning for. Det søkes heller ikke om tomannsbolig med egne eierseksjoner på tomten, men en enebolig med utleieenhet. Det vil også kunne være sammenheng med grad av utnyttelse og andre forhold som gjorde at søknaden samlet sett ikke ble godkjent.

Størrelsen på tomtene, grad av utnytting etc er regulert av bestemmelsene i kommuneplanen pkt 2 utover bestemmelsene som er gitt i kommunedelplanen. Disse kravene er mye strengere i forhold til utnyttelse sammenlignet med reguleringsplanene i området rundt.

Kommuneplanen stiller krav om minst 1000 m² tomteareal jf. Pkt 2.4 for bolig med to boenheter. Avleggereiendommen er 954 m², og det vil derfor ikke være åpning for mer enn en boenhet på den eiendommen. Eiendommen som det her er søkt om innfrir kravet om minst 1000 m². Eneboligen med utleieenhet innfrir også øvrige krav som er gitt i kommuneplan og kommunedelplan med hensyn til utnyttelse og utforming.

Med utgangspunkt i ovenfor nevnte ber vi om en ny vurdering av søknaden.

Med vennlig hilsen

EUB ltd

v/Dag Eivind Hagesæter