



EUB LTD
Øvre Kråkenes 66
5152 BØNES

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/2059 - 16/25642

Saksbehandlar:
Per Sveinar Morsund
Per.Sveinar.Morsund@lindas.kommune.no

Dato:
23.09.2016

Avslag på søknad om bustad med sokkelleilighet - gbnr 137/793 Alver

Administrativt vedtak. Saknr: 450/16

Tiltakshavar: Kennet Meland Bjørge
Ansvarleg søkjar: EUB LTD
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av einebustad med sokkel leilighet med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 401 m² og bygd areal (BYA) ca. 211 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 20 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og støttemurar, samt opparbeiding av avkøyrsløp, interne vegar og parkering. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Det vert elles vist til søknad motteken 18.07.16 og supplert 08.08.16.

Sakshistorikk

Delingsvedtak sak 16/105

Eigedommen er del av den opprinnelege eigedommen gbnr. 137/210 og det er nyleg gjennomført ei delingssak for eigedommen.

Utsnitt av delingsvedtak:



VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova §20-1 bokstav m) og i pkt.2.4. i føresegnene til kommunedelplanen for Alversund og Knarvik, gjev Lindås kommune løyve til å dele gnr.137 bnr.210. Det skal opprettast to tomter på om lag 800m2 kvar, restarealet skal vere fellesareal for framføring av veg til tomtene. Det vert synt til skisse merkt AA 10/5-16 L.O., der vegen vert ført forbi tomt B heilt i bakkant av tomta. Løyve til deling er gjeve på følgjande vilkår:

- Det vert sett opp tinglyst avtale om at vegen ligg på felleseigd areal med eige gbnr
- Avkjøyrsel vert utforma i samsvar med vegstyresmaktene sine reglar
- Areal for leik på tomt A må utformast slik at born kan leike trygt
- Huset på tomt A vert tilpassa terrenget på beste moglege måte.

Grunngjeving for vedtaket:

Kommunen vurderer søknad om deling etter pbl §§ 20-1 og 26-1:

«Eigedom må ikkje delast på ein slik måte at det oppstår tilhøve som er i strid med lova, forskrift, vedtekt eller plan. Heller ikkje må eigedom delast slik at det vert skipa tomter som etter kommunen sitt skjøn er mindre vel eigna til bygging på grunn av storleik eller form.»

Det gjeld spørsmålet om å dele ein eksisterande tomt med eit areal på 2011m2 i to, slik at det kan byggast eiebustad på kvar av tomtane. I tillegg skal det vere att eit restareal som skal nyttast til å føre fram veg.

Tomta ligg i eit område som er sett av til bustadføre mål med krav om regulering før tiltak etter §20-1 i pbl kan gjennomførast. I føresegnene til kommunedelplanen er det opna for å vike frå kravet til regulering dersom området der tiltaket ligg kan sjåast som byggeområde, og spørsmåla knytt til veg, vatn, avløp og leikeareal er klarlagd.

Administrasjonen vurderer at det er lagd fram tilstrekkeleg dokumentasjon til at deling kan gjennomførast utan at det er naudsynt med dispensasjon.

Innanfor området som kommunedelplanen dekkjer, er det søkt om tiltak andre stader der kommunen har avslått å nytte pkt.2.4. i føresegnene som grunnlag for å gjere vedtak. Kommunen har kravd regulering før deling kan gjennomførast. Kommunen meiner desse andre tiltaka ikkje i tilstrekkeleg grad har lagt fram dokumentasjon som syner at konflikter i området er avklara før deling finn stad. Dette kan slik kommunen ser det, føre til at deling slik det er søkt skapar meir konflikt og bidreg til at det vert vanskelegare å finne gode felles løysingar.

I den saka som ligg føre her, er store utbyggingsprosjekt på begge sider regulert. Det er ikkje konflikter knytt til eigedommen som no er søkt delt, og det er lagd fram dokumentasjon som syner at tilkomst, vassforsyning og avløp kan løysast innanfor ramma av eige areal. Avtalar som løyser tilkopling er lagd fram. Tomtene er store nok til at kvart hus får stort nok uteareal på eigen grunn.

Administrasjonen vurderer på denne bakgrunnen at denne saka er forskjellig frå dei sakene der deling har vorte avslått, og at kvar søknad har fått den individuelle handsaming som trengst for å sikre at det ikkje oppstår ulik handsaming av like saker.

Søknad om deling er vurdert og løyve gjeve etter offentlegrettslege føresegner gjeve i eller med heimel i plan- og bygningslova. Det kan hefte servituttar ved eigedommen som privatrettsleg kan vere til hinder for deling. Privatrettslege forhold vedkjem ikkje løyvet til deling av eigedommen gjeve av kommunen med heimel i pbl.

Søknaden vart først avvist i vedtak datert 05.08.16 då ein ikkje kunne sjå at søknad var i tråd med planbestemmelsane og at tiltaket ville krevje at det vart utarbeida reguleringsplan, jf. kommuneplanen pkt 2.3. Argumentasjonen for dette var at eigedommen måtte sjåast i samanheng med den opprinnelege eigedommen gbnr. 137/210 og at det såleis ville verte snakk om meir enn to bustadeiningar totalt.

Avvisningsvedtaket vart påklaga av søker den 08.08.16 med argumentasjon om at søknaden måtte handsamast etter pkt. 2.4 i kommuneplanen.

Klage på avvising av søknad:

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.

Sakshandsaming

Sakshandsamingsfristen er sett til 12 veker då søknad mangla naudsynt tillatelse til utvida bruk av avkjørsel.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Knarvik – Alversund er avsett til bustadføre mål.

Dispensasjon

Det er ikkje søkt om dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 17.07.16.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4 meter.

Avstand til offentleg veg er ikkje opplyst men er ikkje relevant då eigedommen har avkjøring til privat veg.

Det er søkt om topp golv i 1. etg. på kote ca. + 30,5 og mønehøgde på kote ca. + 38.

Vatn og avløp (VA)

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

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vatn og avlaup den 26.07.16.

Tilkomst, avkøyrse og parkering

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

Avkøyrse til offentlig veg er godkjent av vegstyresmakta i sak/vedtak datert 19.09.16. Det ligg føre tinglyst avtale/avtale om vegrett over gbnr. 137/90 av 27.06.16.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass/framtidig garasje plassering for 2 bilar. Oppføring av separat garasje må det søkjast om i eiga sak.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, garasje plassering avkøyrse.

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar har erkl ert at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan etter TEK § 9-6.

Det er krav til skildring av miljøsanering for tiltaket etter TEK § 9-7.

VURDERING

Vurdering og handsaming av klage på avvisning

Søknad om tiltak vart først avvist i mottakskontroll d  kommunen meinte at søknad kjem inn under pkt 2.3 i kommunedelplanbestemmelsane som seier:

2.3. Byggeområde med krav om reguleringsplan

I byggeomr da skal det liggje føre ein godkjend reguleringsplan før tiltak etter pbl §§ 81, 86 a, 86b, og 93 kan finna stad. Unnataket er tiltak for å sikra tilgang til offentlege friområde, eventuelt deling til same f rem l. Jamfør likevel punkt 2.4. Plan- og bygningslova § 20-4, 2.ledd punkt a.

Det ligg ikkje føre reguleringsplan for eigedommen og det var ikkje søkt om dispensasjon. Søknaden vart såleis ikkje vurdert som fullstendig og difor avvist.

I klage på avvisningsvedtaket har søkar bedt om at søknad skal behandlast etter pkt 2.4 i kommunedelplanbestemmelsane som seier:

2.4. Byggeområde utan krav til reguleringsplan

Område som er heilt eller delvis utbygd utan reguleringsplan vert betrakta som eit byggeområde. I desse områda kan det gjennomførast tiltak om det er teke høgd for følgjande:

Kapasitet på infrastruktur som veg, vatn, kloakk og straum.

Det er areal eigna til leik igjen på tomten etter tiltaket er gjennomført.

Nye tiltak må vera tilpassa etablert bygningsmasse på eigen tomt og nabolomt.

Ved ynskje om å etablere fleire enn 2 bueiningar på tomten er det sett fram krav om reguleringsplan. (Til ei bueining skal det vera eige kjøkken og bad).

Plan- og bygningslova § 20-4, 2.ledd punkt a og b.

S kar meiner at tiltaket ikkje kjem inn under pkt 2.3 i bestemmelsane og ber om at saka vert handsama etter pkt 2.4

Kommunen har gjort ei ny vurdering av søknad basert på innsendt klage og informasjon i klagen og tatt klagen til følgje. Søknaden vert difor handsama etter pkt. 2.4 i kommunedelplanen. Klagen på avvisningsvedtaket vert teken til følgje og søknaden vert realitetshandsama etter pkt 2.4 i kommunedelplanen for Knarvik-Alversund.

Vurdering og handsaming av søknad om tiltak

Pkt 2.4 seier at «område som er heilt eller delvis utbygd utan reguleringsplan vert betrakta som eit byggeområde».

Etter kommunens skjønn er den opprinnelege eigedommen 137/210 å betrakte som eitt byggeområde. Sjølv om det i sak 16/105 vart gjennomført og godkjent deling av eigedommen til to parsellar kan ein ikkje sjå at dette endrar på forutsetningane om å handsame dei to parsellane som eitt byggeområde.

Kommunen meiner òg at løyvet som vart gjeve i delingssaka er klar på at det ikkje skulle gjevast løyve til bygging utover ein einebustad på kvar av tomtene. I delingsløyvet står det mellom anna; « Det gjeld spørsmålet om å dele ein eksisterande tomt med eit areal på 2011 m² i to, slik at det kan byggast einebustad på kvar av tomtene.

På bakgrunn av dette finn kommunen ikkje rom for å gi løyve til oppføring av einebustad med sokkelleilighet (to bueiningar) på den eine tomte då dette vil opne for ei samla etablering av opptil 4 bueiningar på den opprinnelege eigedommen 137/210. Eit samla tiltak i denne størrelsesorden medfører krav om reguleringsplan og handsaming etter pkt.2.3.

Søknad om oppføring av einebustad med sokkelleilighet etter kommunedelplanens pkt 2.4 vert med bakgrunn i denne vurderinga avslått.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-2 vert det ikkje gjeve løyve til tiltak i eit-trinn for oppføring av einebustad med sokkelleilighet.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Mynde

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

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.

Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 16/2059

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Per Sveinar Morsund
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Kennet Meland Bjørge

Isdalstøbakken 26 5916

ISDALSTØ

Mottakarar:

EUB LTD

Øvre Kråkenes 66 5152

BØNES