



19-October-2016

MESTERHUS
- det blir som avtalt

Lindås Kommune
Byggesaksavd.
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

LINDÅS KOMMUNE	
Klassering	
19. 10. 2016	
Ark. saksnr. 16/2930	Løpenr.
Saksr.	Tilgangskode

Fonnes 13.10.2016

SØKNAD OM DISPENSASJON

Vedlagt følger søknad om dispensasjon med vedlegg for oppføring av 4-mannsbolig Gbnr. 134/348 Hilland Vest

Det er kommet inn klage fra nabo, eier av Gbnr 134/301. Den ble mottatt en dag etter frist. Naboklage er ikke tatt til følge.

Tiltakshaver er Dan Stephan Kaland Hamangskogen 23 1338 Sandvika

- Vedlegg:
- Søknad om dispensasjon
 - Opplysninger gitt i nabovarsel med kvittering
 - Tegninger, situasjonsplan
 - Mail fra Atle Dingen vedr. VA-tilkobling
 - Nabomerknad
 - Svar på nabomerknad

Med hilsen
Kaland Trelast AS (ansvarlig søker)


Øyvind Litangen

Søknad om dispensasjon frå reguleringsplan Hilland vest for oppføring av ein 4 mannbustad på tomt gnr. 134 bnr. 348.

Vi søker om dispensasjon frå reguleringsplanen for oppsetjing av ein 4-mannsbustad på tomt gnr. 134 bnr. 348.

Reguleringsstatus

Arealet er i høve plankartet i reguleringsplanen sett av til bustader. I reguleringsføresengene §2 heiter det: "Arealet skal byggjast ut med bustadhus, til dømes slik det er synt i reguleringsplanen. Bustadene kan vere i to høgder."

Jf. tidligare førehandskonferanse med kommunen, er dette vurdert som areal for einebustad, vidare at einebustad kan ha utleigeeining.

Vår vurdering av området og planen

Nærområdet til tomtane er bebygd med både einebustader, einebustader med utleigeeiningar og tomannsbustader. Reguleringsplanen syner areal avsett både til einebustad, tomannsbustader og område med fleirmannsbustader. Ein rask oversikt på Nordhordlandskart/Se eiendom syner at mange av einebustadtomtene innan planen er bebygd med tomannsbustader (bnr 468, 352, 324, 323, 351, 321, 322, 279, 289, 341, 201, 213), tremannsbustad (bnr 339) og 4 mannbustad (bnr 362, 361, og 342&343 sammanslått). Ein del einebustader er registrert med 3 bueiningar (t.d 214, 347).

I høve byggutforming i nærområdet er det bygd ulike typar, t.d takutforming er det både valm, saltak, saltak med ark(er), vinkelhus. m.v. Når det gjeld møneretning har ein stort sett halde seg til planen (møne langs terreng). Ein av dei næraste bustadene er tomannbolig i to høgder som er dispensert fra planen.

Einebustad

Vår tomt høver dårleg til bygging av einebustad. Storleiken og beliggenheten tilsier at fleirmannsbustad er eit meir naturleg valg. Reguleringsplanen er frå 1985, at det ikkje har vore bygd på denne i utgangspunktet sentrale tomten til seier det same. Kostnaden ved å setje opp einebustad etter dagens krav og ønskjer, gjer at husbyggjar ser mykje meir på beliggenheit- innsyn, utsikt og solforhold enn tidlegare. Dette og med tanke på eventuelt sal av bustaden seinare. Ein betalar heller noko meir for betre beliggenheit og eit mykje mindre areal å opparbeida.

I dag ønskjer ein gjerne og ei meir individuell formgjeving av bustaden, dette kan medføre at heilskapen i området, vert uroa av ønskje om funkis-stil eller liknande. Typografien gjer og at det vert kostbart grunnarbeid for å få denne tomten opparbeidd som enkelttomt i høve dagens ønskjer til uteområde (flatt og lettstelt). Skal ein ha større utleigeeining i underetasje, vil utearealet framom huset ofte "tilfalle" utleigeeiningen, noko som er lite attraktivt.

Etter dagens tomtestorleik standard i nyregulerte tomteområde, ligg tomtestorleiken vanlegvis på mellom 350 og 600 kvm. Så storleiken (1223 kvm) i seg sjøl talar for utbygging av fleirmannsbustad.

Tomteutnytting

I reguleringsplanen er det ikkje sett krav til tomteutnytting, eller krav til uteopphaldsareal.

For å kunne gje eit inntrykk av utnytting av tomta vel vi likevel å setje opp følgjande: Tomta vil ha eit areal på om lag 1223 kvm. Av dette vil bustadbygget ha BYA ca. 206 kvm, bod 25 kvm + parkering $6 \times 18 = 108$ kvm, total BYA 339. Dette gjev ei tomteutnytting på $\%BYA = 27,7$.

Bygget er plassert slik eit eventuelt bygg var tiltenkt i reguleringsplanen, det vil då ikkje vere til noko sjananse med hensyn til naboar når ein tenkjer på tap av utsikt, innsyn, tap av solforhold osv.

Slik parkeringsløyisinga er planlagt, rett ved felles innkjøring for bnr. 348 og 301, vil dette krevje minst mogleg av utearealet. Og man får ein fin distanse mellom bygget og fellesparkeringen, der det vil bli opparbeida felles grønt-/leikeareal. Det vert lagt opp til 8 plassar for parkering i samsvar med føresegnene til fellesparkering.

Uteopphald

Det totale uteopphaldsarealet vil vere om lag 800 m². Vi legg opp til at dei store uteopphaldsareala/leikeområda vert tilrettelagde og opparbeid for alle i bygget. Uteopphaldsareala vil ha ulike kvalitetar med både flate og lett skråande areal. Dette vil passe både til liten og stor. Stordelen av areala blir grøntområde, areal mellom bod/parkering er tiltenkt bygd ut med fast dekke slik at ein til dømes kan nytta dette til trehjulssykling, ballspill eller andre rullande aktivitetar.

Vi legg opp til tilgjengelegheit/tilkomst til bustadene, parkering og uteområder i samsvar med intensjonen for fellesområder i TEK10.

Terrenginngrep

Tiltaket vil medføre relativt små inngrep i eksisterande terreng, sett bort frå att ein treng å tilføre tomten masse då det er eit stort søkke i store delar av tomten. Det må kjørast til ein del masse og noko masse kjem fra litt utsprenging i bak kant av tomten sett fra vegen.

Konklusjon

Etter planlagt løysing vil bygg og området framstå meir heilskapleg og ferdig utbygd. Vi vonar at kommunen etter dette vurderer tiltaket som eit kvalitetsprosjekt som bidreg positivt til omgjevnaden, og at vil ha eit positivt utgangspunkt ved vurdering av søknad om dispensasjon.

Dispensasjon

Det vert jf. PBL 19-2 søkt om dispensasjon frå reguleringsplanen for oppføring av 4 mannsbustad som nemnd over. For å få dispensasjon etter PBL §19-2 er det eit vilkår at omsynet bak reglane det vert dispensert for ikkje vert vesentleg sett til sides. Vidare lyt fordelene ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene. Det som og kan vere viktig er at det ikkje kan gjevast dispensasjon når omsyna bak reglane framleis gjer seg gjeldane med styrkje.

Det vert søkt om dispensasjon til å føre opp ein 4 mannsbustad på ein veldig stor einebustad tomt.

Vi meiner løysinga som ligg føre vil gje desse føremonna :

- Byggje ut siste tomt i området slik at området fremstår heilheitleg, bygg og terrengtilpassing, parkering og uteområder.
- God plassering i førehald til naboar, ingen tap av utsikt, ingen innsyn eller tap av solforhold.
- Mogelegheit for fellesskap på uteområda, også for naboar.
- Bruk av bustadane i samsvar med kringliggjande bustader. ("leiligheit" i tomannsbustad)
- Fire nye husvære i kommunen med gangavstand til offentlig transport.
- Stor ettespurnad etter slike husvære i kommunen jf. Privatmegleren Knarvik

Ulemper:

- Tiltaket i utgangspunktet ikkje i samsvar med intensjonen i planen.

Intensjonen i planen viser at dette området og elles i store delar av planen i utgangspunktet skal byggjast med einebustader. Likevel står det i føresegna §2 at: Arealet skal byggjast ut med bustadhus, til dømes slik det er synt i reguleringsplanen. Bustadene kan vere i to høgder.”

Til dømes opnar etter vårt syn opp for ei vurdering av kvart område. Dersom det var heilt eintydig at det innan planen berre skulle byggjast hus slik kartet viser, ville teksten vore annleis, (t.d.. skal byggjast ut med bustadhus slik planen viser).

Når vi ser på utbygginga som har vore innan planen i dag, kan det sjå ut som at ein har nytta seg av til dømes mange ganger jf. oppteljinga over, med 12 tomannsbustader, 1 tremannsbustad og 3 fire-mannsbustader på tomtar for einebustader. Med dette som bakgrunn meiner vi at om §2 gjev retning om einebustad på desse tomtene, vil denne regelen ikkje lenger gjere seg gjeldande med styrke jf. PBL§19-2.

Likeeins vil kravet om likehandsamning kunne gjere seg gjeldande her, dvs at nokonlunde like saker skal kunne handsamast likt innan same plan. Vi viser mellom anna til at det er bygd fire-mannsbustad på 2 einebustadtomter innan planen (bnr. 362 tomtestorleik 919 kvm og bnr. 361 tomtestorleik 1021 kvm). I tillegg til at det er gjeve rammeløyve for 4-mannsbustad på bnr. 342-43 tomtestorleik 1332 kvm. Dette rammeløyvet er gjeve 29.04.2016.

Vi meiner etter dette at dispensasjon frå planen ikkje medfører at omsynet bak føremåla i planen vert sett til sides. Vidare at fordelane ved å gje dispensasjon klart har overvekt i høve ulempene. Reglane vi ber om dispensasjon frå framstår ikkje lenger med same styrkje. Dispensasjon jf. pbl §19-2 kan dermed gjevast.

Men vennleg helsing

Tiltakshaver Dan Stephan Kaland

Ansvarlig Søker Kaland trelast AS


.....
Dan Stephan Kaland


.....
Øyvind Litangen