

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
079/14	Plan- og miljøutvalet	PS	18.06.2014

Saksbehandlar	ArkivsakID
Siril Therese Sylta	14/4856

Avslag på søknad om dispensasjon frå kommunedelplanen for Knarvik - Alversund for oppføring av to tomannsbustader - gbnr 137/210 Alver

Vedlegg:

Kommunedelplankart
Nabovarsel med vedlegg og kvittering
Oversiktsfoto 2012
Referat frå førehandskonferanse
Situasjonskart
Situasjonsplan
Snitt 1-1
Søknad om dispensasjon - gbnr 137210 Alver - to-mannsbustad
Teikningar hus A og B
Teikningar hus C og D

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå plankravet i kommunedelplanen for Knarvik – Alversund med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2.

Som grunngeving for vedtaket vert det vist til vurderinga.

Plan- og miljøutvalet - 079/14

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart vedteke med 7 røyster (Jan-Erik Hope-H, Halvard Rydland-H, Kåre Romarheim-Krf, Sæbjørg H. Kjeka-Krf, Torgeir Arne Lid-SP, Astrid N. Sylta-AP, Leidulf Brunborg-AP).

PM - vedtak:

Det vert gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå plankravet i kommunedelplanen for Knarvik – Alversund med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2.

Som grunngeving for vedtaket vert det vist til vurderinga.

Saksopplysningar:
Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Saka gjeldt

Det er sendt inn søknad om dispensasjon frå plankravet i kommunedelplanen for Knarvik – Alversund for oppføring av to tomannsbustader på eigedommen. Søknaden gjeld kun dispensasjon.

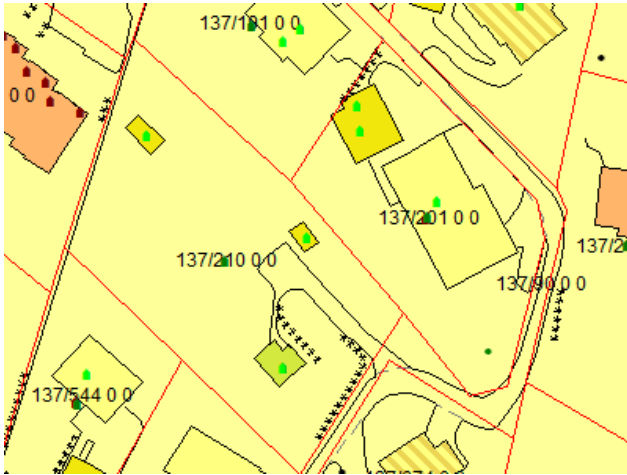
Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader.

Eigedommen ligg innanfor bustadområde i kommunedelplan for Knarvik – Alverstraumen.

Søknaden har ikkje vore oversendt andre mynde for uttale.

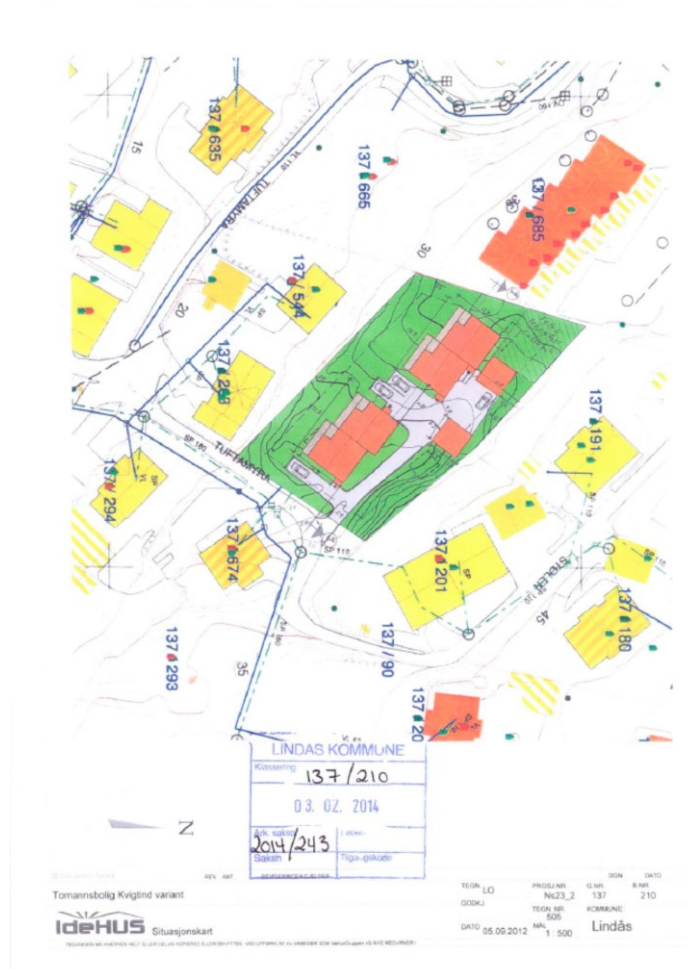
Det er ei eksisterande hytte på eigedommen i dag, samt to uthus.

Kart/Situasjonsplan:



Utsnitt frå kommunedelplanen

Situasjonsplan



Vurdering

I kommunedelplanen for Knarvik-Alverstraumen er det i punkt 2.3 sett krav om godkjent reguleringsplan i byggeområda, med unntak av det som går fram i punkt 2.4.

I punkt 2.4 står det:

«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 nabotomtar.

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).»

Omsøkte tiltak gjeld oppføring av 4 bueiningar på eigedommen, og tiltaket kjem såleis ikkje innanfor unntaket i punkt 2.4.

Etter pbl § 19-2 er det satt vilkår om at det ikkje skal gjevast dispensasjon «"dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering".

Det følgjer av Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) at "det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene". Vidare står det at "det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon". Når det gjeldt dispensasjon frå arealplan seier førearbeida at "De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Dei omsyn som taler for dispensasjon må vurderast opp mot omsyna bak plankravet. Omsynet bak plankrav er å sikre ei heilskapleg vurdering av området, der de aktuelle offentlege instansar og partar tar del i prosessen, samt å få vedtatt en juridisk bindande plan for utbygging av området.

I dispensasjonssøknaden vert det vist til følgjande:

«Tomten ligger i et etablert område med "ferdig" utbygde tomter med både eneboliger, tomannsboliger og rekkehus. Ønsket er å føre opp to tomannsboliger som tilpasser seg omliggende bebyggelse og tomten. En reguleringsplan vil ikke endre prosjektet eller gi andre opplysninger en det som ligger til grunn i "Søknad om tillatelse til tiltak". Vi kan ikke se at det vil være en vesentlig forskjell på om man fører opp en tomannsbolig eller to tomannsboliger. Kan videre ikke se at hensikten med bestemmelsen blir tilsidesatt ved en dispensasjon i fra bestemmelsen. Kravet om regulering vil etter vårt syn være unødvendig og man vil bare bruke unødvendig tid og ressurser på en slik prosess.»

Det å føra opp to tomannsbustadar på denne eigedommen er ei dobling av antal bueiningar kommunedelplanen tek høgde for utan krav til reguleringsplan i punkt 2.4. Utbyggar legg opp til ei stor utnytting av tomta, slik at krav til både tilstrekkeleg parkeringsareal, avkjørsel, uteoppholdsareal,

vatn og avløp er viktige moment i vurderinga av saka. Administrasjonen stiller spørsmål til kor vidt eksisterande privat tilkomstveg er i ein slik stand, at det er forsvarleg å gje løyve til 4 nye einingar som skal nytte vegen.

Administrasjonen har forståing for søkjars ønskje om å utnytte denne eigedommen på best mogeleg måte. Vurderinga er likevel at det er uheldig å opne for dispensasjon til ei så stort tiltak som omsøkte. Dersom det skal fortettast ut over det kommunedelplanen opnar for, så bør dette skje gjennom ein planprosess slik at ein får ei heilskapleg vurdering av verknaden tiltaket får for eigedommen og omgjevnadane. Dette gjeld mellom anna omsyn til veg, uteopphaldsareal, leikeplassar, kapasitet på veg/vatn/avløp og nabotilhøve. Vidare må det takast omsyn til kapasitet på skule, barnehage m.m.

Vidare vil ein dispensasjon i denne saka skapa presedens for liknande saker i planområdet. Dette er eit attraktivt området i Lindås kommune, der interessa for bustader er stor og det er potensielle areal som kan fortettast.

Kommunedelplanen er ein plan som står for revidering i løpet av siste del av 2014. Det talar og mot å gje dispensasjon. Dispensasjon til 2 tomannsbustader på denne eigedommen, vil også vere i strid med Lindås kommune sitt bustadbyggjeprogram for 2013- 2016.

På bakgrunn av dette kan ikkje administrasjonen sjå at det ligg føre klare fordelar som talar for dispensasjon. Omsyna bak plankravet i kommunedelplanen vert vesentleg sett til side ved å gje dispensasjon i denne saka. Vilråra i pbl § 19-2 er med dette ikkje stetta og det vert gjeve avslag på søknad om dispensasjon.

Gebyr

Søknadspliktige tiltak vert gebyrlagt i medhald av kommunen sitt gebyrregulativ for 2014.

Skildring	Antal	Beløp
Dispensasjon	1	7.900
Totalt gebyr å betala		7.900