

Arkiv: 108/590
Saksmappe: 2013/1592
Sakshandsamar: Nina Bakanova
Dato: 23.04.2013

Utvalssak nr.	Utval	Møtedato
87/13	Plan- og miljøutvalet	22.05.2013

Dispensasjon frå kommuneplanen for riving og oppattbygging av bustad på Gbnr 108/590 Lindås

Rådmannen gjer slikt framlegg til vedtak:

"Med heimel i plan og bygningslova §19-2 og grunngjeving i saksvurderinga, vert det dispensert frå kommuneplanens føresegner punkt 1.1 (krav om reguleringsplan) for riving og oppattbygging av bustad på Gbnr 108/590 Lindås"

Handsaming i Plan- og miljøutvalet - 22.05.2013

Rådmannens vedtak vart samrøystes vedteke.

Vedtak i Plan- og miljøutvalet - 22.05.2013

Med heimel i plan og bygningslova §19-2 og grunngjeving i saksvurderinga, vert det dispensert frå kommuneplanens føresegner punkt 1.1 (krav om reguleringsplan) for riving og oppattbygging av bustad på gbnr 108/590 Lindås

Saksdokument vedlagt:

- Søknad om dispensasjon med grunngjeving, motteken 22.02.2013
- Bilete og kart, motteken 22.02.2013

Saksdokument ikkje vedlagt:

- Nabovarsel

Vurdering:

Søknaden gjeld dispensasjon frå kommuneplanens sine føresegner punkt 1.1 (krav om reguleringsplan), punkt 1.2 (krav om områderegulering), punkt 2.8 (bygging av nytt vegsamband mellom Knarvik og Kolåskrysset).

Tiltaket ligg i uregulert område, men er omfatta av Kommuneplanen 2011-2023. Eigedomen ligg i område avsett til bustadføremål.

Det skal i denne saks berre takast stilling til dispensasjon.

Planstatus

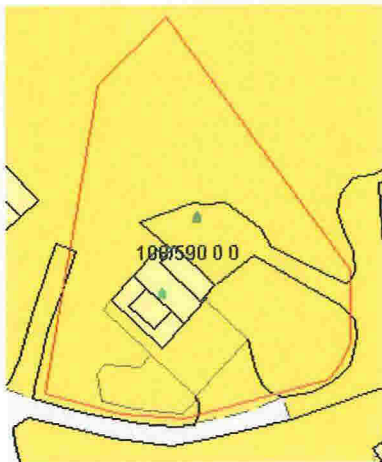
Arealet som tiltaket skal byggjast på er uregulert og avsett til bustadføremål i kommuneplanen av 22.09.2011. Arealdelen pkt 1.1 angir plankrav for byggjeområde. Her kjem det fram at det skal liggje føre ein godkjend reguleringsplan før søknadspliktige tiltak kan finne stad.

Tiltaket er i strid med plangrunnlag og det er derfor søkt om dispensasjon.

Høyring

Saka vert sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland. Det er ikkje motteke merknader til dispensasjonssak.

Utsnitt av kommuneplanen er vist nedanfor:



Flyfoto viser noverande tiltak her:



Kart med vist tiltaket er illustrert nedanfor:



Nabovarsel:

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknader frå naboar.

Søknad

Søknad om dispensasjon, motteken 22.02.2013 lyder:

Viser til førehandskonferanse avhalde med Lindås Kommune den 7.2.13, og søker med dette om dispensasjon frå kommuneplanens generelle føresegner og retningslinjer pkt. 1.1 som inneheld krav til utarbeiding av reguleringsplan, pkt. 1.2 som inneheld krav om områderegulering og føresegner om bygg og anlegg og pkt. 2.8 som omhandlar bygging av nytt vegsamband mellom Ådnevik og Koiåskrysset.

Det går fram av plan- og bygningslovas § 19-1 og § 19-2 at dispensasjon krev grunngjeven søknad og at «Dispensasjon kan ikkje gis 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.»

Den aktuelle tomten inneheld i dag ein bustad frå 1950 talet bygd i mur, med seinare påbygg av ukjent dato. I tillegg er det hage og parkeringsareal. Tomten er ca. 1200 m² stor og er flat i bakkant og skrår i enden som er mot sjøen. Det vart i 2010 søkt dispensasjon frå dåverande kommuneplan om frådelling av huset frå hovudbruket 108/11 med bakgrunn i den dårlige standen huset er i. Ei totalrehabilitering var tenkt, men seinare viser det seg at huset er i dårligare stand enn først antoke, og at den beste løysinga er å rive huset og oppføre eit nytt hus etter dagens standard. Dispensasjon vart innvilga i slutten av 2010 og frådelling gjennomført i 2011.

Sidan sist dispensasjonssøknad er det no komen ny kommuneplan. I ny kommuneplan er no 108/590 avsett til bustadområde (område B21). Det nye bustadområdet er på ca. 145 dekar og omhandlar i alt 4 bruksnummer. Tomta me ynskjer å byggje på, er såleis ein bebygd tomt som ligg midt i eit framtidig bustadområde. Føremål bak kravet om områderegulering og reguleringsplan er å legge til rette for framtidig utbygging av område B21 der fellesløyningar som vegsystem, vva, osv. vert lagt fram. Føremål bak kravet om nytt vegsamband frå Ådnevik til Kolåskrysset er å avlaste eksisterande vegsamband, samt å sikre tilhøve for gåande og sykiande.

I denne aktuelle saka er det derimot tale om å bytte eksisterande bustad med ein ny bustad. Situasjonen som rår i dag vil dermed ikkje bli endra med tanke på dei føremåla overnevnte krav har. Ein ny bustad vil ha omlag same plassering i terrenget som i dag. Ny bustad vil ha 2 etasjar mot nåverande 3. Det er privat veg etablert til tomte og det ligg også fram offentlig vatn og kloakk. Naboar og kommunen har allereie uttalt seg om frådelling der argumenta er mykje lik i dag som dei var då sist dispensasjonssøknad vart godkjend. Sektormyndne sine interesser er likeins allereie avklart gjennom høyringsrunde sist og ved avklaringar i kommuneplanen då området no er avsett til bustad.

Slik me ser det vil ei utbygging av området B21 ligge langt fram i tid, då det er fleire andre planer som nok vil bli utbygd før. Det føreligg ingen signal slik me ser det at ei utbygging er på trappene her no, ref. bustadbyggjeprogrammet for Lindås som er på høyring. I bustadbyggjeprogrammet vises det til at det i Lindås Barneskulekrins er 125 bueiningar og i tillegg 10da som er restpotensiale i allereie godkjende planar. Gjennomsnitt igangsette bueiningar i perioden 2000-2012 er i flg. same dokument 14.33 einingar per år. Det bør såleis være potensial til å dekkje mykje av behovet framover i allereie godkjende planar. I tillegg er det

også i ny kommuneplan kommen inn område B20 i Kolås som ikkje er regulert. Med dei tunge rekkefølgekrav som ligg på B21 vil me tru at B20 er aktuell for ein utbygging før B21. Ein privat reguleringsplan er berre gyldig i 5 år etter vedtak og eit arbeid med reguleringsplan vil derfor truleg være til lite nytte. Likeins vil arbeid med vegsamband måtte være tatt i samband med ei større utbygging av område B21. Me kan ikkje sjå at det vil medføre endringar i dagens trafikksituasjon med det tiltak som er tenkt i denne saka.

Oppsummert vil me fremma at fordelar for ein dispensasjon er slik

- Eksisterande bustad vil rives og nytt oppførast. Ein ny bustad vil ha eit vesentlig betre estetisk uttrykk enn dagens situasjon.
- Miljø: Ein ny bustad vil ha ein heilt anna energieffektivitet enn dagens situasjon
- Løysingar for vei, vatn og kloakk er allereie etablert til tomte.
- Private reguleringsplaner er berre gyldig i 5 år etter vedtak, det ligg ikkje signal føre at ei utbygging vil vera aktuelt i ein så kort tidshorisont
- Føremåla med kommuneplanen vert ikkje sett til side, tomte er allereie satt av til bustad
- Tomte er romslig og vil oppfylle krav til parkering, sruoplass, leikeområde, osv.
- Ein reguleringsplan er svært ressurskrevjande for begge partar, handsaming som dispensasjon vil vera ressursparande og alle tilhøve omkring saka/bygging kan løysast gjennom dispensasjon og byggjesak
- Fleire av vurderingane i saka er allereie gjort gjennom tidligare dispensasjonssøknad om frådelling
- Ingen endring frå dagens situasjon. Det vil uansett vera ein bustad på tomte. Ny bustad vil få omlag same plassering som dagens hus
- Me kan ikkje sjå at ein dispensasjon frå føresegnene i kommuneplanen vil ha nokre negative miljøkonsekvensar

Bustad me ser for oss på tomte er tilpassa skrå tomt, har 2 etasjar og valmet tak. Møneretning og heilskap vil vera mykje lik som eksisterande bustader i området. Me kan ikkje sjå at det er naboar som vil ha ulemper eller miste utsikt som følgje av eit slikt tiltak. Ny bustad vil ha eit BRA på rundt 300m2 pluss garasje. (Grunnplan på rundt 150m2)
Ny bustad er ikkje ferdigteikna ennå og ved ein eventuell innvilga dispensasjon frå overnevnte, vil rive- og byggjesøknad følgje snarast.

Vurdering av dispensasjon:

Etter pbl §19-2 må det liggje føre klar overvekt av omsyn som talar for dispensasjon. Det skal vurderast om fordelane ved gje dispensasjon i denne saka vert større enn ulempene etter samla vurdering. Dispensasjon kan ikkje gjevast dersom omsyna bak føresegner det dispensert frå, eller lovens føremålføresegner, vert vesentlig tilsidesett.

Administrasjonen slutter seg til vurderinga og legger vekt på følgjande omsyn i vurdering av dispensasjonssøknaden:

Dispensasjon frå punkt 1.2 og punkt 2.8 kommuneplanens føresegner

Punktene i reguleringsplan er myntet på større utbygginger i området. Dei kan ikkje seiast å vere relevant i dette konkrete høve, hvor vi snakker om ei tomt som er bebygd med bustad og som det nå vert søkt om dispensasjon/løyve til å rive/erstatte med ny einbustad.

Dispensasjon frå plankrav(kommuneplanens føresegner punkt 1.1)

Administrasjonen har drøfta søknaden om dispensasjon, og vil visa til at omsøkt stad i kommuneplanen sin arealdel av 2011 er lagt ut til byggjeføremål med krav om reguleringsplan gjeve i punkt 1.1 i føresegnene.Omsøkte eigedom er ein tomt i eit allereie utbygd område. Det er få omkringliggjande tomter som står ubebygd, slik at presedensverknaden av ein dispensasjon i denne saka vil vera svært liten for området. Vidare er det eit moment i vurderinga at forhold som atkomst og utsleppsløyve etter forureiningslova er ordna. Etter ei heilskapleg vurdering er administrasjonen si vurdering at dei omsyna plankravet skal ivareta, ikkje vert skadelidande som følgje av at det vert gjeve dispensasjon. Det ligg føre klare fordelar for dispensasjon, og vilkåra i pbl § 19-2 er oppfylt.

Konklusjon

- Administrasjon finn at det i dette konkrete høve vert fordelene større enn ulempene ved å gje dispensasjon.
- Omsyna bak føresegner det vert dispensert frå vert ikkje sett vesentleg til sides.
- Administrasjon finn at vilkåra for å gje dispensasjon soleis er til stades.

Etter ei samla vurdering er administrasjonen innstilt på å gje dispensasjon frå kommuneplanen på vilkår administrativt under forutsetning av at PMU gjev dispensasjon for riving/etablering av bustad som omsøkt.

Vurdering av miljøkonsekvensar:

Administrasjonen kan ikkje sjå at tiltaket vil få vesentlege følgjer for miljøet.

Gebyr

Søknadspåpliktige tiltak vert gebyrlagt i medhald av kommunen sitt gebyrregulativ.

Skildring	Antall	Beløp
C.4.1 Dispensasjon frå ei enkel føresegn gitt i eller i medhald av Pbl		7.500,-
C.1.1 Bruk av kartbasis		500,-
Totalt beløp å betala		8.000,-