

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
025/17	Plan- og miljøutvalet	PS	22.03.2017

Saksbehandlar	ArkivsakID
Per Sveinar Morsund	16/2059

Avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av einebustad med sokkelleilighet - gbnr 137/793 Alver

Vedlegg :

Søknad om dispensasjon - gbnr 137/793 AlverV1 - Sitasjonsplan m.profilerV2 - Plan. snitt og fasadetegningerV3 - Opplysninger gitt i nabovarsel med kvittering for nabovarselV4 - Erklæring om Ansvar for alle firmaV5 - Tinglyst veirett m. kartSøknad om løyve til tiltak i eitt-trinn - gbnr 137/793 Alver02 - Boligspesifikasjoner03 - Avfallsplan04 - GjennomføringsplanDisp. SøknadSvar på søknad om løyve til avkjørsle - gbnr 137793 AlverLøyve til deling av grunneigedom, areal til bustad - Gbnr 137/210 Alver

Søknad om dispensasjon for oppføring av einebustad med sokkelleilighet vert avslått med heimel i pbl. § 19-2.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Søknad om dispensasjon for oppføring av einebustad med sokkelleilighet vert godkjent med heimel i pbl. § 19-2 på følgende vilkår:

1. At det vert gjeve avkjøringsløyve etter veglova for etablering av to bueiningar på eigedommen.

Det er et sterkt ønske om fortetting i det omsøkte området. PMU vurderer at det omsøkte bygget bidrar til ønsket utvikling i Alvermarka. Det vektlegges også at det ikke har kommet innsigelser fra naboer.

Ettersom begge boenhetene blir i samme bygg vil ikke arbeidet med vann og avløp bli vesentlig mer med to boenheter kontra en. Det anses urimelig å sette krav om reguleringsplan når omfanget av bygget med stor sannsynlighet vil ha samme størrelse uavhengig av antall boenheter.

PMU vurderer fordelene med dispensasjon som klart større enn ulempene.

Plan- og miljøutvalet - 025/17

PM - behandling:

Framlegget frå H og Frp v/Thomas Larsen-H fekk 4 røyster og fall (H, Frp)

Rådmannen sitt framlegg vart vedteke med 6 røyster (Ap, Krf)

PM - vedtak:

Søknad om dispensasjon for oppføring av einebustad med sokkelleilighet vert avslått med heimel i pbl. § 19-2.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Dersom Plan- og miljøutvalet gjev dispensasjon i saka, er det eit enkeltvedtak som skal sendast til partane og I Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering. Eit positivt vedtak må setja vilkår om at det vert gjeve avkjøringsløyve etter veglova for etablering av to bueiningar på eigdommen.

Saksopplysningar

Eigedom: 137/793

Adresse: Tuftamyra 8

Tiltakshavar/eigar: Kennet Meland Bjørge

Ansvarleg søkjar: EUB LTD

Saka gjeld

Det er søkt om dispensasjon for oppføring av bustad med sokkelleilighet.

Det vert elles vist til søknad motteke 15.12.16.

Historikk

Den aktuelle eigdommen var opprinneleg del av eigedom med gbnr 137/210 men vart i sak 16/105 delt opp i to omtrent like store eigedommar. Føresetnaden for delingsvedtaket var at det på dei to eigedomane maksimalt kunne byggast 1 bueining på kvar av eigedommane.

Utsnitt frå delingsvedtak (heile vedtaket ligg som vedlegg til saksframlegget):

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
- Avkjørsel 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.

Det gjeld spørsmålet om å dele ein ekisisterande 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.

Nabovarsel

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

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.
Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og privat avløp.
Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til det kommunale vassverket den 26.07.16.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Avkjøring til offentleg veg er delvis godkjent av vegstyresmakta i saknr. 16/2059. Løyve til avkjørsel er gjeve på vilkår av at det maksimalt skal etablerast 1 bustadeining på kvar av dei to tomtane som vart etablert i samsvar med delingssak 16/105.

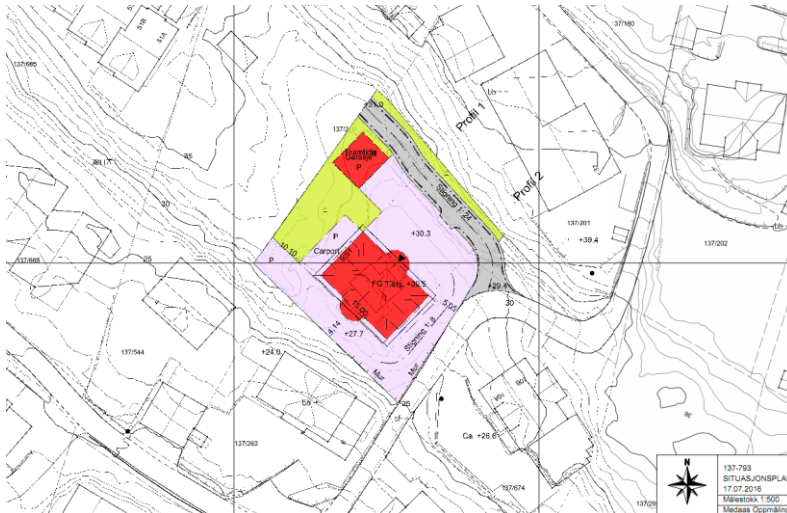
Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Knarvik - Alversund er definert som bustad.

Kart/Foto



Kommunedelplanen



Dispensasjon

Det er trang for dispensasjon frå krav om reguleringsplan ifølge kommunedelplanen for Knarvik og Alversund.

Grunngevinga for dispensasjonssøknaden:

Tiltaket det er søkt om tilfredsstillar kravene i kommunedelplanen og kommuneplanen. Det viser seg likevel nødvendig å søke om dispensasjon fra kommunedelplanen. Dette fordi det i sakshistorikken fra deling søknaden er lagt til grunn at avgivereiendommen og den nye eiendommen skal betraktes som en «tomt» under bestemmelsene i kommunedelplanen pkt 2.4 fjerde ledd, «*Ved ynskje om å etablere fleire enn 2 bueiningar på tomten er det sett fram krav om reguleringsplan*».

Denne informasjonen er ikke viderefremidlet til kjøper fra selger, det ble gitt uttrykk for at det kunne bygges enebolig med utleieenhet på tomten. Kjøper har derfor forholdt seg til bestemmelsene i kommuneplanen og kommunedelplanen som tilsier at det kan bygges inntil to boenheter på tomten. Det er lagt til grunn for økonomi og byggelån ved kjøp av tomten at det skulle bygges en enebolig med utleieenhet. Utleieenhet har egen inngang, kjøkken og bad, og vil dermed regnes som en egen boenhet.

Kommunedelplanen pkt 2.4 tilsier at:

«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 bueningar på tomten er det sett fram krav om reguleringsplan. (Til ei buening skal det vera eige kjøkken og bad).»*

Det søkes derfor om dispensasjon fra det fjerde kravet i punkt 2.4 i kommunedelplanen som krever at det må utarbeides reguleringsplan for å bygge mer en to boenheter på tomten. Tiltaket er godt tilpasset eksisterende bygningsmasse. Området er allerede utbygd, og ligger mellom andre større reguleringsplaner. De områdene som er regulert gir tilgang til å bygge inntil fire enheter per tomt. En reguleringsplan kunne lagt til rette for større fortetning i området, men det vil ikke være hensiktsmessig da det allerede er utbygd. Størrelsene på tomtene tilsier at det det kan bygges en boenhet på avgivereiendommen og to boenheter på den omsøkte eiendommen i henhold til punkt 2.4 i kommuneplanen, som krever minst 1 000 m2 tomteareal for to enheter.

Det presiseres også at det ikke søkes om en tomannsbolig med engen eierseksjon, men en hageleilighet til utleie i tilknytning til eneboligen. Det utgjør en veldig liten forskjell i forhold da tomtene hver for seg er innenfor kraven i kommuneplanen og kommunedelplanen. Det er ikke kommet merknad fra naboer, og en reguleringsplan for å oppnå denne endringen anses som urimelig omfattende, og heller ikke nødvendig i et allerede ferdig utbygd område.

Uttale frå anna styresmakt

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, jf. Fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen i Hordaland får eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

Vurdering

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafør ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Vurderingstemaet for rådmannen har vore om ein dispensasjon i saka vesentleg vil setje til side omsynet bak føresegna det vert dispensert i frå.

Kommunen si vurdering er at heile den opprinnelege eigedommen 137/210 må sjåast på under eitt. I samsvar med delingsvedtaket kan det difor ikkje førast opp meir enn 1 buening på kvar av desse to eigedommane. Dersom ein gir løyve til at det kan byggast med to bueningar på 137/793 følgjer det vidare at ein òg må gje dispensasjon for eigedom 137/210 til bygging av 2 bueningar.

Eigedommen ligg i uregulert område i tett bebygd strøk. Omkring liggande utbygging har i all hovudsak skjedd gjennom reguleringsplanar. Belastninga på infrastruktur er høg og all vidare utbygging bør difor skje gjennom reguleringsplanar.

Teknisk drift har i vedtak datert 19.09.16 gjeve løyve til utvida bruk av eksisterande avkjørsle for maksimalt 1 bustadeining per tomt i samsvar med delingssaka. Eigedommen er soleis ikkje sikra lovleg bruk av avkjørsle for 2 bueiningar slik det vert søkt om dispensasjon for.

I grunngevinga til søkar for dispensasjonssøknaden er det to forhold som er trekt fram for at dispensasjon bør innvilgast.

1. Private forhold ved kjøp av tomt som gjeld mangelfulle opplysningar og økonomi i prosjektet.
2. Søkar meiner at forhold i pkt. 2.4 i kommuneplanen er tilstrekkeleg ivareteke.

Til det første punktet har kommunen forståing for at tomta kan ha blitt erverva på feil grunnlag. Dette er likevel eit privatrettsleg forhold som kommunen ikkje kan ta stilling til. Vår vurdering er at det går klart fram av delingssaka kva begrensingar som ligg på den vidare utbygginga av eigedommen, og at delingsløyvet følgjeleg burde ligge til grunn ved overdraging av eigedommen. Kommunen må også ta stilling til at dersom det vert gjeve dispensasjon i dette høvet, vil det medføre at ein må gjere det same for naboeigedommen. Dette vil totalt medføre ei utbygging på den opprinnelige eigedommen med 4 bueiningar, ei utbygging som krev at det vert utarbeida reguleringsplan. Dette var og årsaken til at ein i delingsvedtaket ville avgrensa utbygginga, og satt vilkår for tal einigar som kan førast opp på dei to nye tomtane som vart frådelt.

Når det gjeld punkt 2 er administrasjonen ueinig i at pkt. 2.4 i kommuneplanen vert tilstrekkeleg ivareteke dersom det vert gjeve dispensasjon. Dette kjem mellom anna fram ved at det ikkje ligg føre løyve til utvida bruk av avkjørsle i slik utstrekning som tiltaket vil krevje.

Ein dispensasjon her vil og kunne skape presedens for liknande saker i området.

Etter ei samla og konkret vurdering finn administrasjonen at vilkåra for å gje dispensasjon frå krav om reguleringsplan i kommunedelplanen for Knarvik – Alverstraumen ikkje er oppfylt.