



Kaland Trelast AS
Keilevegen 45
5953 FONNES

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/2830 - 17/9865

Saksbehandlar:
Eilin Houlison Molvik
EilinHoulison.Molvik@lindas.kommune.no

Dato:
26.04.2017

Avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av 4-mannsbustad - gbnr 134/348 Hilland

Administrativt vedtak. Saknr: 145/17

Tiltakshavar: Dan Stephan Kaland
Ansvarleg søkjar: Kaland Trelast AS
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad dispensasjon frå reguleringsplan Hilland vest for oppføring av 4-mannsbustad på eigedom gbnr. 134/348. Det er i søknad opplyst om at 4-mannsbustaden vil ha eit bruksareal (BRA) på om lag 292 m² i tillegg kjem bodareal og bygd areal (BYA) er opplyst til om lag 206 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 27,7 % BYA.

Det vert elles vist til søknad motteken 19.10.16 og supplert 27.01.17.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Trong for tilleggskommunikasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 07.12.16. Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 27.01.17.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Hilland. Gnr. 134 bnr. 4 og 37 endre/ plainid.: 1263-02051985 er definert som bustad-føremål.

Tillete grad av utnytting er ikkje talfesta, men plankartet viser bygningsplassering på tomta. Jf. Planjuss 2012/1, kapittel om «Spørsmål vedrørende tolkning av reguleringsplaner hvor bestemmelser om grad av utnytting mangler», er det dette «fotavtrykket» for bygga på kvar eigedom som skal leggast til grunn for utnyttingsgrad.

Dispensasjon



Tiltaket krev dispensasjon frå reguleringsplanen for bustadtype, eigedomen er i arealplankartet sett av til bustadområde med ein bustad. Det vert søkt om oppføring av 4-mannsbustad.

Det er søkt dispensasjon for oppføring av omsøkt tiltak, for dispensasjonssøknad med grunngjeving viser vi til søknad om dispensasjon datert 13.10.2016 samt supplerande skriv datert 27.01.17.

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 føre slik merknader frå eigar av gbnr.134/301 ved brev av 05.09.16:

MERKNADER ANG.SØKNAD OM DISPENSASJON FOR ETABLERING AV 4 MANNSBOLIG PÅ TOMT GNR.134 BNR.348.

Vi som eiere av gm.134 bnr.301 har en del synspunkter på denne søknaden, og vil med dette sannsynliggjøre argument for at dispensasjon må avslås.

- **PRIVAT ANKOMSTVEG TIL TOMTEN.**

Vegen som fører til vår tomt, samt tomt 134/348, er privat, med en halvpart på bnr.348 og en halvpart på brn.301. Forutsetningen da vi overtok, var enebolig på begge tomter, evt enebolig med utleie.

Vi kan ikke se at den hjemmelen som gjelder, gir grunnlag for å dele veien opp i yttelige andeler. Nå har søker flyttet innkjørsel lengre ut i veien enn på tidligere søkte dispensasjon, men vi ser fortsatt at dette vil føre til uforholdsmessig stor trafikk inn på den private innkjørselen som vi eier en halvpart av.

Dispensasjonen må derfor avslås.

- **REGULERINGSSTATUS**

Det vises i søknad til tidligere førehandskonferanse med kommunen, der eiendommen er vurdert som areal for enebolig, evt enebolig med utleie. Det omsøkte tiltaket inneholder 4 boenheter, noe som er det dobbelte av en enbolig med utleiedel.

- **GATEN LEITET**

I reguleringsplanen var Leitet en blindvei, med stopp v/134/348. Dette opphørte da 14 nye boenheter ble bygget sør for reguleringsområdet. Dette ga økt døgntrafikk fra ytterlig 14 boenheter + en del eldre boliger som allerede var i området.

Leitet er ikke dimensjonert til å ta imot trafikk fra ytterligere 4 boenheter med totalt 8 parkeringsplasser.

- **TIL DISPENSASJONSSØKNADEN, VURDERING AV OMRÅDE OG PLANEN.**

En kan ikke se at tidligere gitte dispensasjoner i Hillandsfeltet skal være ett argument for å gi dispensasjon, da hver dispensasjon må behandles som egen sak.

Når det i søknad vises til stor etterspørsel etter den omsøkte typen boliger, vil vi vise til at det har vært stor etablering av slike i nrområdet., f.eks Kupeleitet og Alverhagen, samt flere enkeltstående prosjekt i uregulert område.

Det vises til at det i nrområdet er bygget både med eneboliger og flermannsboliger, men ser man på gaten Leitet , hvor omsøkte eiendom ligger, er det eneboliger gjennom hele planområdet, forbi omsøkte eiendom.

- **BEBYGGELSEOMRÅDET**

En gjør oppmerksom på at tidligere planlagte 3-mannsboliger som lå nord for 134/301, er omgjort til eneboliger. Dette viser at §5 i reguleringsforesegnene ikke kan gjøres gjeldende for 134/348. Med bakgrunn i dette må dispensasjonen avslås.

Viser til §6 i reguleringsforesegnene: bygninger som henger sammen skal harmonere i farge og takform. En må kunne hevde at Leitet 12-22 er en gruppe av bygninger, slik må dispensasjonen også avslås med utg.punkt i §6

Viser til §12 i foresegnene, og kan ikke se at noen av grunnene som er nevnt i dispensasjonssøknaden kan sees på som særskilte grunner i henhold til §12. Dispensasjonen må derfor avslås fordi den ikke støtter kravet om særskilte grunner i §12

Vi har med dette synliggjort hvorfor vi mener at dispensasjonssøknaden må avslås, og ber om at disse blir tatt til vurdering, selv om det er en dag etter fristen på to uker fra nabovarsel ble sendt.

Det er under to uker siden nabovarsel ble mottatt.

Ansvarleg søker har kommentert nabomerknad ved brev datert 27.01.17. Ansvarleg søker opplyser at:

Vi har gjennom god planlegging og utforming av tomte, samt den tilhørende bustaden teke dei naudsynthe omsyn til terreng, eksisterande kringliggjande bygningar og omgjevnaedene elles. Vi meiner dette er eit tiltak som vil gavne heile nærområdet, spesielt i høve utsikt/innsikt og at ein tomt som har lege ubebygd i ca. 30 år endelig blir bebygd. Feltet er utbygd i hovedsak på 80- og 90-tal med den tids byggestil, me har difor så langt det let seg gjera prøvd å få til ein byggestil som harmonera best mogleg med eksisterande bygg.

Vi kan ikkje sjå at det er hald i dei elementa som klagande nabo skriv om i si klage. Vi ber om at kommunen ikkje tek klagen til følgje.

Naboen sine merknader er vorte levert inn for seint i høve svarfrist, nabo er sjøl innforstått med dette då det er nevnd i klagen under siste avsnitt. Fristar er å forstå som absolutt og vi ber om at kommunen ikkje tek omsyn til nabomerknaden. Vi vel likevel å imøtekomma kommunens oppfordring/anbefaling med å komma med eit tilsvaer.

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven (pbl), jf §§20-2 og 21-3 :

Frister:

I pbl §21-3 står det: "...I varselet skal gis melding om at mulige merknader må være kommet til ansvarlig søker innen 2 uker etter at varselet er sendt og grunnlagsmaterialet for søknaden er gjort tilgjengelig..."

Her fremgår det at fristen gjelder fra varselet er avsendt, ikke fra mottak av det rekommanderte brevet. Det må også bemerkes at mulige merknader må være kommet til ansvarlig søker innen 2 uker. Det er ikke tidsnok å få merknaden avsendt (poststemplett) innen fristen.

Frist utsettelse

For nabovarsel som sendes ut av ansvarlig søker (og der eventuelle merknader skal sendes ansvarlig søker) er det bare ansvarlig søker som eventuelt kan gi fristutsettelse. Kommunen kan ikke og skal ikke ta stilling til et ønske om utsatt frist. Fristen for naboer til å komme med merknad er absolutt og avvísning av anmodning om utsatt frist, kan ikke påklages til kommunen eller andre.

Tilsvaer punkt 1 :

Den private vegen det her vert vist til gjelder adkomst inn på Bnr. 301 og 348 via veg på Bnr. 368 som er i felles eige. Det er ikkje snakk om å dele vegen opp i ytterligare andeler, Gbnr. 134/348 blir ett sameie som vil eige vegen 50% som i dag. Nabø som også bur i husvære med to bueingar, har dobbelt so mykje trafikk inn på tomten i forhold til at planen viser enebolig på dette Gbnr. I tillegg vert det berre nytta ein minimal del av vegen slik tiltaket er tenkt utbygd, og nabo på Bnr. 301 får ein større del av vegen i «fred». Vi kan ikkje sjå nokon som helst ulemper med dette, og er til minst mogleg sjenanse til Gbnr. 134/301.

Tilsvaer punkt 2 :

Vi er noko usikre med kva nabo vil klaga på i dette punktet, for oss verkar dette meir som ein faktaopplysning. Opplysningane rundt tiltaket og reguleringsstatus er nøye framlagt og utgreid i dispensasjons søknaden og gjort greie for der.

I førehandskonferansen det er referert til som vart avholdt for ein del år tilbake angående eit anna prosjekt, fekk vi muntlige signal om at det skulle la seg gjere å føre opp to husvære på tomte på grunn av tomtestorleiken.

Tilsvaret punkt 3 :

Det vert her vist til at det har vorte oppført 14 nye einingar sør for reguleringsområdet med auka døgntrafikk. Vår tomt har eksistert sidan feltet vart ferdigregulert og har ingenting å gjere med evt nye einingar som har komme til i seinare tid utanfor reguleringsområdet. Vi stiller oss noko uforståande til kva klagar meiner med at Leitet ikkje er dimensjonert for trafikk inn på vår tomt. Set klagar på matematiske berekningar vi ikkje kjenner til eller er det berre eit ønske om ikkje å ha trafikk inn på Gbnr. 134/348 i det heile.

Tilsvaret punkt 4 :

Kravet om likehandsaming vil kunna gjerast gjeldane i denne saka. Det vil seia at nokonlunde like saker skal kunna handsamast likt innan samme plan. Innen planen er det bygd/gjeve rammeløyve på 3 stk

fire-mannsbustader, to av desse på merkbart mindre tomtar.

I Leitet ligg det ei rekkje tomannsbustader og rekkehus i tillegg til einestader, då er begge sider på vegen medteke . I tillegg var ei av nabotomtane regulert til 3-mannsbustad i reguleringsplanen.

Nabo/klagar bur sjølv i husvære med to bueningar.

Tilsvaret punkt 5 :

Vi var i kontakt med jurist (Benjamin Hicks) på kommunens byggesaks telefon for nåkre år sida og hadde då dialog angående oppføring av 4-mannsbustad. Der vart det nettopp poengtert fra Hicks si side at det kunne vera gode moglegheiter for oppføring av 4-mannsbustad fordi nevnte 3-mannsbustad ikkje vart bygd. Utifrå den gamle planen vert det då ikkje snakk om nåke fortetting, bortsett frå at ein får ein eining meir enn i utgangspunktet tiltenkt.

Vi kan vanskelig sjå at Leitet er ei gruppe (gruppe må i så tilfelle definerast nærare) av bygningar, her er det snakk om ei blanding av einestader og tomannsbustader med ulike stilartar og farger oppført til ulik tid.

Det bør også vera i naboane si interesse at denne siste tomta i Leitet endelig vert kvalitetsmessig utbygd slik at området framstår som meir heilhetlig og ferdig utbygd. Vi vonar at dei fleste naboane ser dette, og likeins med kommunen. Uteområda på tomta burde også kunna nyttast av born og eldre i nabohusa for å fremje eit godt nabofelleskap. Desse momenta i tillegg til tomtestørrelse bør i seg sjølv vera moment som kjem innunder §12 i reguleringsføresegnene.

Vi ber om at kommunen ikkje tek omsyn til klagen.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 10.01.17 rev C. På situasjonsplanen er minsteavstand frå 4-mannsbustad til nabogrense vist til å vere 4 meter.

Eigar av gbnr. 134/213 har i dokument datert 28.01.17 samtykka til at tiltaket kan plasserast 2,4 meter frå nabogrensa.

Tiltaket er i hovudsak plassert innanfor byggegrense i plan, men 4 av 8 parkeringsplassar er plassert utanfor regulert byggegrense og vil krevje søknad om dispensasjon frå nemnde.

Avstand til offentlig veg er opplyst å vere 28,8 meter.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 40,1 og mønehøgde på kote ca. + 47,2.

Vatn og avløp (VA)

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

Det er opplyst at tiltaket er planlagt påkøbla offentlig vatn- og avlaupsnett. Det ligg føre uttale frå Teknisk drift jf. epost datert 27.01.17 det det går fram at Teknisk drift ikkje har merknad til at det vert etablert 4-mannsbustad på eigedomen.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Avkjørsle til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 8 bilar, 4 av oppstillingsplassane er plassert i strid med regulert byggegrense mot veg, slik plassering krev søknad om dispensasjon.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkøyrsløp. 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.

VURDERING:

Nabomerknad

Heimelshavar av gbnr. 134/301 har komme med merknad til varsla søknad om dispensasjon. Merknadane går i hodusak ut på privatrettslege tilhøve, samt forhold knytt til gjeldande reguleringsplan og utvikling i området.

Når det gjeld privatrettslege tilhøve med omsyn til tilkomst til eigedom gbnr. 134/301 og gbnr 134/348 over gbnr. 134/368 so eig gbnr. 134/301 og gbnr. 134/348 kvar sin ideelle halvpart i gbnr. 134/368. Gbnr. 134/348 har rett til tilkomst via gbnr. 134/368 utover dette går ikkje kommunen inn og vurderer privatrettslege tilhøve jf. plan- og bygningslova § 21-6.

Vi forstår merknad frå nabo til å omhandle tilhøve som i stor grad gjeld kva reguleringsplanen i området opnar for og vert vurdert i dispensasjonsvurderinga.

Dispensasjon

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 innafor 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.

Det er søkt om dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan Hilland. Gnr. 134 bnr. 4 og 37 endret/ plainid.: 1263-02051985. For etablering av 4-mannsbustad på einebustadtomt avsett som D4 på plankartet.

Føresegna til reguleringsplanen opnar for at bygga på eigedomane i planområdet kan plasserast slik som synt på plankartet, men gjev ikkje eit juridisk bindande krav med omsyn til plassering av bygg på

eigedomane. Kommunen forstår planjuss 2012/1 slik at reguleringsplanen er gyldig med omsyn til vurderingskriteria for grad av utnytting.

Med omsyn til grad av utnytting for den omsøkte eigedomen er det på plankartet synt plassering av einebustad som omtrentleg har måla 15*8 meter, eit bygd areal på om lag 120 m².

Planområdet er til dels ferdig utbygd, det ligg att eit restareal som er sett av til bustad samt ei ubebygde bustadtomt, ut over den aktuelle omsøkte eigedomen i denne saka.

Gjeldande kommunedelplan og reguleringsplan for området inneheld ikkje talfesta storleik på krav til uteopphaldsareal. Kommunen har i tidlegare vurderingar i området nytta kommuneplanen sitt krav på 200 m² uteoppholdsareal pr. hovudbueinig som retningsgjevande for kva som er tilstrekkeleg. Administrasjonen er usikker på om det på eigedomane er tilstrekkeleg med uteoppholdsareal for 4 bueiningar.

Kommunal praksis for området tilseier at ein i realiteten kunne fått to bueiningar (einebustad med sokkelleilighet evt. tomannsbustad) på tomt D4, med krav til minimum 400 m² uteopphaldsareal og 4 parkeringsplassar. Kommunen har i området godkjent oppføring av fleire einebustadar med sokkelleilighet, og har vore av den oppfatning av at det er i tråd med reguleringsplanen og ikkje kravd søknad om dispensasjon.

Grad av utnytting for eigedomen dersom ein førte opp einebustad med sokkelleilighet inkludert parkering ville verte om lag 14 %-BYA, medan omsøkt tiltak er opplyst å ha ei grad av utnytting på om lag 27,7% .

Oppføring av 4-mannsbustad på tomt D4, er meir enn ei dobling av det bebuarar i området kunne forvente ved utbygging av eigedomen.

Kommunen er av ei slik oppfatting at denne type fortetting bør skje gjennom regulering og ikkje gjennom dispensasjon. Moment som som ein planprosess skal i vareta som til dømes infrastruktur og trafikktryggleik, er moment som nabo har påpeika og som ville verte løyst gjennom ei regulering av området .

Ansvarleg søkjar har i sin søknad vist til tidlegare gjeve dispensasjonar og løyve til fortetting utover det gjeldande plan opnar for.

Siste fortettingssak innan planområdet der det vart gjeve dispensasjon og påfølgjande løyve til etablering av 4-mannsbustad er administrativ sak 14/3464 som omhandlar tidlegare eigedomar gbnr. 134/342 og 343, no samanføyd til gbnr. 134/342.

Slik kommunen ser det, er det ikkje klare parallellar mellom godkjent 4-mannsbustad på noverande gbnr. 134/342 og omsøkt tiltak på eigedom gbnr. 134/348.

Vurdering som vart lagt til grunn i sak 14/3464 var at det her var snakk om to einebustadtomter, tomt B5 og B6. Desse tomtane vart samanføyd til ein eigedom. På bakgrunn i kommunen sin praksis i området, ville utbygging av dei to tomtane kvar for seg, ville dei samla sett kunne hatt tilsvarande tal bueiningar med ei langt høgare utnytting enn det som faktisk vart tilfelle etter dei vart samanføyd. Ein vurderte det og slik at sjølv om bruken av tilkomstveg fram til tomt B5 og B6 ville verte høgare som følgje av at ein etablerte 4-mannsbustad mot to einebustadar med utleige del, så fekk ein gjennom tiltaket redusert tal avkøyrslar frå området tomt B5 og B6, frå to til ein avkøyrse og fekk då eit meir oversikteleg trafikkbilete.

Moment i dispensasjonssøknad som omhandlar økonomi og etterspørsel vert ikkje tillagt vekt ved administrasjonen si handsaming.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon for etablering av 4-mannsbustad på eigedom gbnr. 134/348 ikkje er tiltstade. Omsyna reguleringsplanen skal ivareta vert sett til side som følge av omsøkt tiltak. Etter gjennomgang av søknaden, har vi ikkje kunne sjå at det ligg føre overvekt av positive grunnar som vil kunne få betydning for saka.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå reguleringsplan Hilland gnr. 134 bnr. 4 og 37/planid.: 1263-02051985 for oppføring av 4-mannsbustad på eigedom gbnr. 134/438 (tomt D4).

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.: 16/2830

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Dan Stephan Kaland

Hamangskogen 23 1338

SANDVIKA

Mottakarar:

Kaland Trelast AS

Keilevegen 45 5953

FONNES