



Norgeshus Hindenes Hus AS
Eidavegen 532
5993 OSTEREIDET

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/3288 - 17/1321

Saksbehandlar:
Per Sveinar Morsund
Per.Sveinar.Morsund@lindas.kommune.no

Dato:
23.01.2017

Dispensasjon for riving og oppføring av ny bustad - gbnr 108/609 Lindås

Administrativt vedtak. Saknr: 019/17

Tiltakshavar: Otto Vabø
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-2

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon i forbindelse med planlagt riving og oppføring av ny bustad. Saka omfattar søknad om dispensasjon frå kommuneplanens arealdel punkt 1.1, 1.2 og 2.8. Det vert elles vist til søknad motteken 12.10.16.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 12.10.16 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker. Søknaden vart sendt på høyring 15.12.16 til aktuelle høyringsinstansar, frist for uttale er 4 veker. Frist for handsaming av søknad er 01.02.17.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som framtidig bustad.

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er ikkje fastsett for nye bustader, men for eksisterande bustader er 20 % BYA lagt til grunn.

Rekkefølgekrav i plan: Krav om reguleringsplan i punkt 1.1 og krav om områderegulering i punkt 1.2 i kommuneplanens arealdel. Krav om nytt vegsamband før utbygging av område B21.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå kommuneplanens arealdel punkt 1.1, 1.2 og 2.8. Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:



Søknad om dispensasjon fra punkt 1.1, 1.2 og 2,8 i kommuneplanens føresegner vedrørende krav til reguleringsplan. Krav om områderegulering og rekkefølgekrav, om nytt vegsamband inkludert gang og sykkelvei mellom FV 57 og FV 415.

Saksforhold:

Tiltakshaver ønsker å rive eksisterende bustadhus som er *vesentlig ombygget i 1949*, for å bygge nytt bustadhus.

Tiltaket ligg i planområde B21 og kjem i konflikt med føresegnene til kommunens arealdel pkt. 1.1, 1.2 og 2.8.

- 1.1 Areal sett av til bygg og anlegg etter pbl. § 11-7 nr.1 og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur etter pbl. §11-7 nr. 2, skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl. §§ 20-1 og 20-2 vert tillate, med mindre anna er sagt under det enkelte formål. Reguleringsplanen skal vise plassering av bygninger og anlegg, planerings- og bygningshøgder samt terrenghandsaming. Heimel: Pbl.§ 11-9 nr.1.
- 1.2 Følgjande byggeområde skal inngå i områderegulering før eventuell detaljregulering kan vedtakast:
 - Lindås. Område B20,G2,G3,B21,A8,A7,G1 og T6.
 - Områdereguleringa skal avklare og detaljere arealbruken innafor områda, avklare behov for parkering, vurdere behov for etablering og oppgradering av gang- og sykkelveier, sette av naudsynt areal for kollektivtransport, medverke til å finne felles løysingar for infrastruktur m.m. og skal danne grunnlag for vidare detaljregulering. Heimel: Pbl.§§ 11-9 nr. 1.

Det er også sett tilleggskrav ved regulering.

For planområde B21 er det sett tilleggskrav ved regulering:

1. Gjennomføring av «ei barnetrakksregistrering som grunnlag for vurdering av arealbruken. Areal av stor verdi for born og unge skal vernast om og setjast av til fellesareal i reguleringsplanen, eventuelt må det skaffast fullverdig erstatningsareal, jf. Pkt.1.14»
 2. Det må «sikrast tilstrekkeleg handtering av overvatn, slik at bygg og anlegg ikkje tek skade ved ekstremnedbør» jf.pkt 1.25
- 2.8 Før utbygging av B21 på Lindås skal det byggjast nytt vegsamband mellom FV 57 og FV 415 og gang-og sykkelvei.. Heimel: Pbl§ 11-9 nr. 4.

Grunnlag for dispensasjon:

Dispensasjon kan etter plan- og bygningsloven kap.19 gis i tilfeller hvor hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon kunne vurderes som klart større enn ulempene. Begge disse vilkårene mener vi vil være oppfylt i denne saken

Intensjonen med plankrav er knyttet til arealdisponering, deriblant tomtens egnethet for utbygging i henhold til bestemmelser som er fastsatt i kommuneplanens bestemmelser samt at adkomstløsning fra offentlig vei. Videre så sikrer det en forutsigbar utbygging som tilfredsstillende mål og intensjoner den enkelte kommune har satt seg, og det skaper forutsigbarhet for de som skal utvikle eller bygge ut området. Et plankrav sørger for at utbygging ikke kan skje tilfeldig og uten at områder reguleres. Det sikres en helhetlig plan for et større område slik at alle forhold rundt utbygging blir vurdert under ett.

På det aktuelle området står det en eksisterende bolig slik at det uregulerte området vil ikke endre seg vesentlig fra dagens bruk.

Fordelene er:

- **Veg, vatn og avløp er allerede ivaretatt i forbindelse med eksisterende bolig. Kun mindre justeringer.**
- **Utforming av bygget og utnyttingsgrad kan fint ivaretas under behandling av byggesøknaden.**
- **Ny bygning vil ha standard etter TEK 10 som gjør at bygningen vil tilfredsstillende dagens krav, og vil være i samsvar med intensjonen i pbl §1-1, om bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.**
- **Ny bygning vil ha mindre justeringer av størrelse og plassering, bygget vil endres til 2 plan fra 3 plan, som er bedre for tilegnelig boenhet.**
- **-Det sikrer bosetting i Lindåsbygden, istedenfor å ha «spøkelseshus»**
- **Tiltaket vil ikke hindre HMT eller landbruk**
- **Hindrer ikke videre framføring av veg til området B21**

- Dispensasjon vil heller ikke hindre gjennomføring av ei barnetrakksregister som grunnlag for vurdering av arealbruk.
- Tiltaket er et enkelt tiltak, og vil kun gjøre mindre endringer på dagens handtering av overvatn, slik at bygg og anlegg ikke tar skade av ekstremnedbør. Slik vi ser det vil det ikke bli noe ulempe i forhold til dagens situasjon.
- Tiltaket får ingen konsekvens for utbygging av B21område, for vegsamband mellom F57 og FV 415. og gang og sykkelvei. Pbl§ 11-9 nr.4.
- Det er på eiendommene gbnr. 108/610 og 108/590 gitt løyve til dispensasjon frå kommunedelplan til tilsvarende tiltak. Vi finn å peike på at det då ligg føre presedens i høve disse sakene.

Fordelene ved å tillate dispensasjon fra plankravet utgjør ingen endring i intensjonen bak bestemmelsen. Hensikten med plankravet var ikke å nekte bygging på allerede fradelte eiendommer med god infrastruktur, men å sikre en forutsigbar utbygging og sørge for at ny bebyggelse har den infrastrukturen som er nødvendig for å fungere på en tilfredsstillende måte.

Ulempen ved å tillate dispensasjon fra bestemmelsen er at selve bestemmelsen da etter hvert kan miste sin kraft. En dispensasjon fra plankravet vil ikke føre til at denne mister sin kraft i dette tilfellet, da dette allerede er et bebyggt område med god infrastruktur og tiltaket er av mindre betydning for miljø og samfunn.

Det vil heller ikke være hensiktsmessig å utarbeide en reguleringsplan for kun en eiendom så lenge alle krav som vanligvis ivaretas gjennom reguleringsprosess her ivaretas i byggesøknad og dispensasjon. Fordelene ved innvilgelse av dispensasjon kontra en omfattendereguleringsprosess er klar: Det vil ikke være samfunnsøkonomisk forsvarlig med en omfattende reguleringsprosess for en enkelt tomt.

Hensynene bak bestemmelsene kan på bakgrunn av overnevnte ikke sies å bli vesentlig tilsidesatt selv om det gis dispensasjon fra bestemmelsen i denne saken. Man må også kunne si at fordelene ved slik dispensasjon er større enn ulempene. Videre vil skjønn og rimelighet tilsi at hensynet bak bestemmelsen ikke gjør seg gjeldende med full styrke i denne saken.

Kommuneplanen er en overordnet plan og er sjeldent et like godt verktøy til detaljstyring av utbygging, slik en reguleringsplan er. Ved søknad om dispensasjon fra kommuneplanen vil det derfor være nødvendig å vise at de hensyn som vanligvis ivaretas gjennom en regulering blir tilstrekkelig ivaretatt i byggesaken.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Hordaland fylkeskommune den 13.01.17:

Kulturminnefagleg fråsegn til søknad om riving av eksisterande bustadhus og bygging av nytt bustadhus - gnr 108 bnr 609 - Lindås kommune

Viser til brev datert 15.12.2016 med ovanfor nemnde sak til fråsegn. Hordaland fylkeskommune har vurdert saka som regional styresmakt for kulturminnevern.

Vi har i dag ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne eller andre kulturminne med høg verneverdi på gnr. 108, bnr. 609 i Lindås kommune. Like søraust for eigedomen ligg det eit automatisk freda gravfelt frå eldre jernalder, Askeladden id. 66398, og det aktuelle området har difor potensial for nye funn. Hordaland fylkeskommune vil likevel ikkje stille krav om arkeologisk registrering då det omsøkte tiltaket omfattar riving av eksisterande bustadhus og bygging av nytt bustadhus på same stad. Vi ber likevel om å få tilsendt søknad ved andre tiltak på eigedomen, som for eksempel eventuell opparbeiding av arealet nordaust for huset.

Elles gjer vi merksam på meldeplikta etter kulturminnelova § 8, 2. ledd. Dersom automatisk freda kulturminne som gjenstandsfunn, flekkar med trekol eller konstruksjonar vert avdekt under gjennomføring av tiltaket, må dette straks meldast til Hordaland fylkeskommune, og arbeid stansast til funnet er vurdert. Slik gransking vil verta utført mindre enn tre dagar etter at vi har fått melding om mogelege funn.

Det er henta inn slik uttale frå planavdelinga i Lindås kommune den 21.12.16:

Planavdelinga har ingen kommentarar til søknaden.

Det er henta inn slik uttale frå Statens vegvesen den 20.01.17:

Vi viser til oversendt søknad om dispensasjon frå punkt 1.1, 1.2 og 2.8 i kommuneplanens føresegnar om krav til reguleringsplan. Saka gjeld eigedom gnr. 108 bnr. 609 i Lindås kommune. Søkar ønskjer å rive eksisterande bustadhus på eigedomen, og oppføre nytt hus på same stad.

Eigedomen har tilkomst via privat veg til kommunal veg Gamle Prestavegen i aust og frå privat veg til fylkesveg 415 Veråsvegen i sør.

Planstatus

Eigedommen ligg i område B21 i kommuneplanens arealdel. Det er krav om områderegulering for dette byggeområdet for eventuell detaljregulering. Føremål med områdereguleringa er mellom anna å avklare trong for infrastruktur som g/s-veggar, areal for kollektivtransport og andre fellesløysingar. I føresegn § 2.8 er det krav om gang- og sykkelveg og nytt vegsamband mellom fv. 57 og fv. 415 for utbygging av område B21.

Tilhøve knytt til fylkesveg 415

Søkar ønskjer å rive eksisterande bustadhus og oppføre nytt hus på same stad. Etter vår vurdering vil tiltaket ikkje endre den trafikale situasjonen knytt til fylkesvegen, og vil ikkje endre tilhøva knytt til gjennomføring av rekkjefølgekravet i kommuneplanens §2.8.

Tilhøve knytt til infrastruktur i område B21

Den private vegen gjennom eigedom gnr. 108 bnr. 609 er smal og svingete. Dersom kommunen vel å gi dispensasjon frå plankravet, bør ein vurdere om bygningen bør plasserast lenger unna den private vegen enn i dag, for å sikre areal til trygge intervegar og fortau ved ei seinare regulering av område B21.

Statens vegvesen vil ikkje motsetje seg ein dispensasjon frå føresegna som omsøkt. Vi føreset at Lindås kommune ved handsaminga tek omsyn til eit utbetra tilbod for mjuke trafikantar i framtidig situasjon.

Nabovarsel

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

Plassering

Framtidig plassering av nytt hus skal plasserast same stad som eksisterande hus.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen har idag lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.
Eigedommen er frå før tilkopla kommunalt vatn og avløp via stikkleidning.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen har idag lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.
Avkjørsle til offentleg veg følgjer av eksisterande bruk

Terrenghandsaming

Tiltaket skal tilpassast eksisterande terreng og val av hus type skal skje med omsyn til omgjevnadane.

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.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5.

Avfallsplan

Tiltaket vil få krav til utarbeiding av avfallsplan etter TEK § 9-6.
Det er krav til skildring av miljøsanering for tiltaket etter TEK § 9-7.

VURDERING:

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 dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett.
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 dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at eigedommen er bebygd frå før.
Tiltaket medfører ikkje endring i tal på bu einingar på eigedommen. Veg, vatn og avløp på eigedommen er

allereie ivareteke gjennom eksisterande bustad. Det er vesentleg for vurderinga at eksisterande bustad allereie er tilkopa kommunalt vatn og avløp då kapasiteten på det eksisterande anlegget er dårlig. Det er ikkje tilrådeleg med påkobling av nye einingar til det kommunale VA-nettet.

Intensjonen bak bestemmelsane det søkaste om dispensasjon er å sikre ei god framtidig utvikling av området. Vurderinga i denne saka er at bestemmelsane ikkje vert sett tilside ved å gje dispensasjon for tiltak på eksisterande bustadeigedom.

Kommunen legg òg vedtak i sak 15/2633 i plan- og miljøutvalet til grunn for vurderinga i denne saka. Ordlyden i vedtaket var følgjande:

«Plan og miljøutvalet gir søkjar dispensasjon frå pkt. 1.1, 1.2 og 2.8 i føresegnene til kommuneplanens arealdel for riving av einebustad og oppføring av ny bustad med to bueiningar.»

Grunngjeving: Det er tidlegare gitt dispensasjon for eigedom gbnr 108/590. Forholdet til veg, vatn og avløp er ivareteke i forhold til plankrav. Dette sikrar busetnad i Lindåsbygda og ein kan ikkje sjå at dispensasjon hindrar vidare framføring av veg til området B21. Dispensasjon har ingen negativ konsekvens for HMT eller at planen blir tilsidesett i noen stor grad.

Vilkår: Tilkobling til vatn og adkomst må være dokumentert før innsending av byggesøknad. Fellesframlegget vart samrøystes vedteke.»

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå kommuneplanens arealdel punkt 1.1, 1.2 og 2.8.

Plassering

Endeleg plassering går ikkje fram av søknaden. Det leggst til grunn for vedtaket at ny bustad skal plasserast på same stad som bustad som skal rivast.

Rammer for nybygg

Ny bustad må oppførast i samsvar med føresegner for spreidd bustadbygging i punkt 5.14 i kommuneplanen sin arealdel 2011-2023 for Lindås kommune:

«Bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 20 %. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje oversige 400 m². Dersom det ikkje er bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utrekning av samla bruksareal (BRA) reserverast minst 36 m² for bygging av frittstående garasje. Etter ubygging skal det vere att eit minste uteoppholdsareal (MUA) på 200 m² per bueining. Maksimal gesimshøgde er 6,0 m. Maksimal mønehøgde er 9,0 m. Høgdena vert målt frå planert terreng.»

Vatn og Avløp (VA)

Ved søknad om nybygg må det sendast inn rørleggarmelding og innhentast nytt samtykke frå kommunen ved eining for teknisk drift.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Så lenge ein nyttar eksisterande vegar for tilkomst til eigdommen er det ikkje naudsynt med nytt avkjørsleløyve. Det er ikkje sendt inn situasjonsplan i samband med søknad om dispensasjon. Ved søknad om nybygg må situasjonsplanen ta omsyn til innspel frå Statens vegvesen i forhold til plassering av bustad i forhold til veg. Det må settast av 2 plassar til parkering.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå kommuneplanens arealdel punkt 1.1, 1.2 og 2.8 for riving og oppføring av ny einebustad på følgjande vilkår.

1. Ny einebustad skal plasserast der eksisterande bustad er plassert i dag og oppførast i samsvar med føresegner for spreidd bustadbygging i punkt 5.14 i kommuneplanen sin arealdel.
2. Tiltaket får uendra tilkomst til offentleg veg via privat veg.
3. Tal på bu einingar skal være uendra frå dagens situasjon.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

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 klagt på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

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.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 16/3288

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Per Sveinar Morsund
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Audhild Kolaas og Otto Vabø

Mottakarar:

Norgeshus Hindenes Hus AS

Eidavegen 532

5993

OSTEREIDET