

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
056/17	Plan- og miljøutvalet	PS	31.05.2017

Saksbehandlar	ArkivsakID
Per Sveinar Morsund	16/2059

Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av bustad med hageleilighet - gbnr 137/793 Alver

Vedlegg :

Klage på vedtak vedk søknad om dispensasjon - gbnr 137/793 Alver
Avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av einebustad med sokkelleilighet - gbnr 137/793 Alver
Løyve til deling av grunneigedom, areal til bustad - Gbnr 137/210 Alver
Svar på søknad om løyve til avkjørsle - gbnr 137793 Alver
Søknad om dispensasjon - gbnr 137/793 Alver
V1 - Sitasjonsplan m.profiler
V2 - Plan. snitt og fasadetegninger
V3 - Opplysninger gitt i nabovarsel med kvittering for nabovarsel
V4 - Erklæring om Ansvar for alle firma
V5 - Tinglyst veirett m. kart
Søknad om løyve til tiltak i eitt-trinn - gbnr 137/793 Alver
02 - Boligspesifikasjoner
03 - Avfallsplan
04 - Gjennomføringsplan
Disp. Søknad

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak datert 22.03.2017 vert oppretthaldt. Klagen vert ikkje teken til følge.

Grunngjeving av vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Plan- og miljøutvalet - 056/17

PM - behandling:

Framlegg frå H og Frp v/T. Larsen-H:

Klage på avslag om dispensasjon for oppføring av enebolig med sokkelleilighet blir tatt til følge. Vedtaket fra PMU i Lindås fra 22.3.17 oppheves, og det blir gitt dispensasjon for oppføring av enebolig med sokkelleilighet med heimel i pbl. § 19-2 på følgende vilkår:

1. At det blir gitt avkjøringsløyve etter veglova for etablering av to boenheter 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 det omsøkte bygget med stor sannsynlighet vil være likt uavhengig av om det er 1 eller 2 boenheter der. PMU vurderer derfor fordelene med dispensasjon som klart større enn ulempene.

Framlegget fekk 4 røyster og fall (H, Frp)

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

PM - vedtak:

Lindås kommune sitt vedtak datert 22.03.2017 vert oppretthaldt. Klagen vert ikkje teken til følgje.

Grunngjeving av vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Dersom Plan- og miljøutvalet ikkje tek klagen til følgje, skal saka vidare til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg handsaming.

Dersom PMU gjev positivt vedtak i saka må det setjast vilkår om at det vert gjeve avkøyringsløyve etter veglova for etablering av to bueiningar på eigedommen.

Dersom Plan- og miljøutvalet tek klagen til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering.

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 vart gjeve avslag på søknaden av Plan- og miljøutvalet i møte den 22.03.2017.

Det er motteke klage på vedtaket frå ansvarleg søkjar EUB LTD v/Dag Eivind Hagesæter datert 22.04.2017.

Historikk

Den aktuelle eigedommen 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
- Avkjøyrse 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.

Planstatus

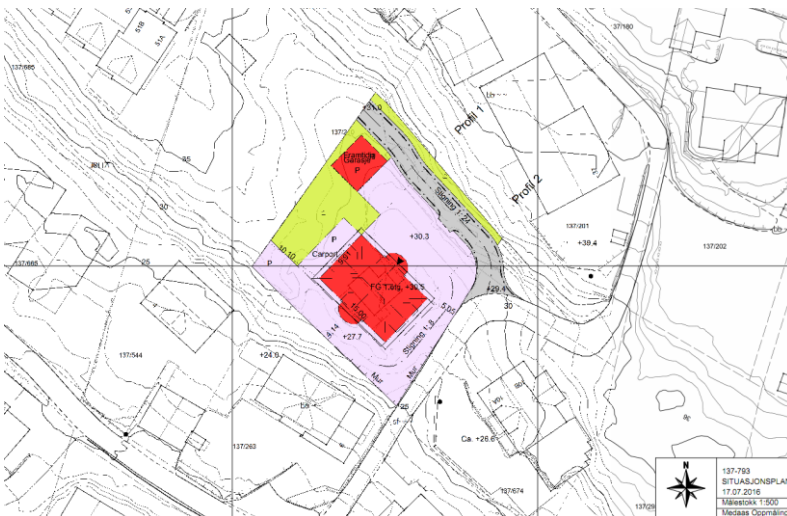
Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Knarvik - Alversund er definert som bustad.

Kart/Foto





Kommunedelplanen



Klage

Vedtaket i Plan- og miljøutvalet vart påklaga av ansvarleg søkar ved brev av 22.04.17 der følgjande punkt vert trekt fram (fullstendig klage ligg vedlagt saksframlegget):

1. Søkar meiner at administrasjonen ikkje tilstrekkeleg har vurdert søkar si grunngeving for at oppføring av 2 bueiningar på eigedommen og at dette ikkje vil gje presedensverknad for naboeigedom 137/210.
2. Søkar meiner at tiltaket ikkje ville krevd dispensasjon frå pkt. 2.4 i kommunedelplanen utan dei særlege bestemmelsane i delingsvedtaket
3. Søkar meiner at det ikkje kan forventast at kjøpar skulle kjenne til innhaldet i delingsvedtaket.
4. Søker meiner at det er urimeleg å ikkje tillate utvida bruk av avkjørselen når den vert oppgradert i tråd med føresegnar frå teknisk drift. Søker viser til at når

eksisterande avkøyrse er utbetra slik det er sett krav om, vil den være fullt på høgde med omkring liggande bustadområder.

5. Søker har lagt ved skisse over reguleringsplanene omkring eigedommen for «å synliggjøre hvorfor det ikke vil være relevant med en reguleringsplan for denne endringen.»

Vurdering

Administrasjonen har vurdert at klagen har 5 hovedpunkt som nedandfor er vurdert og kommentert punktvis.

Pkt. 1 - Vurdering av presedensverknad

Søkar meiner det er ein vesensskilnad ved at den eine eigedommen er over 1000 m² medan naboeigedommen er mindre enn dette og ikkje tilfredsstillar krav om størrelse på tomt i forhold til tomannsbustader, ref. pkt. 2.4 i kommuneplanen for Lindås kommune. For ordens skuld gjer vi merksam den overordna kommuneplanen ikkje gjeld sida det ligg føre ein kommunedelplan som er gjeldande for dette området. Pkt. 2.4 i Arealdelen av kommuneplanen for Lindås kommune har difor ikkje nokon juridisk verknad i denne saka, men kan likevel vurderast som retningsgjevande. Sidan dette punktet ikkje er bindande, men berre retningsgjevande vil kommunen ikkje kunne sette krav om at naboeigedommen skal være over 1000 m² for at det skal kunne byggast to bueiningar der. Administrasjonen meiner difor at dersom ein gjev dispensasjon for oppføring av 2 bueiningar, må ein være budd på å gjere det same for naboeigedommen.

Hovedpoenget frå administrasjonen si side er likevel at delingssaka som vart gjennomført i 2016, vart gjort med tanke på at skulle byggast ein einebustad på kvar av dei to tomtene. Så lenge det er snakk om at hageleiligheten i kjellar skal etablerast som eiga bueining gjeld tiltaket to bueiningar i staden for ein. Difor vert det frå kommunen si side vurdert som ei omgåing av kravet om reguleringsplan som gjaldt dersom den opprinnelege eigedommen gbnr 137/210 skulle byggast ut med meir enn to bueiningar.

Eit moment i vurdering av størrelse på tomtene er også at eigedom 137/210 har vegrett over eigedom 137/793 slik at det reelle størrelsesforholdet mellom eigedommane eigentleg er motsett. I tidlegare omtalte delingsvedtak vart det også sett vilkår om at tilkomst til begge eigedommane skulle delast frå med eige gards- og bruksnr. Dette er ikkje gjort og kommunen har vurdert det som tilstrekkeleg at det ligg føre vegrett om tilkomst til 137/210 over 137/793. Om delingsvedtaket skulle følgjast opp fullt slik det vart søkt ut ville ein difor ha hatt «*to jamnstore tomter på omlag 800m² for bygging av einebustad på kvar av dei, samt at det vert eit restareal som skal nyttast til å føre fram veg til dei to tomtene.*» (utsnitt frå grunnlaget for delingssaka, vedtak datert 30.05.16)

Pkt. 2 - Dispensasjon etter pkt. 2.4 i kommunedelplan.

Administrasjonen meiner tiltaket ville krevd dispensasjon frå pkt. 2.4 i kommunedelplanen uavhengig av innhaldet i delingsvedtaket. Etter vår vurdering har ikkje eigedommen utan vidare kapasitet på infrastruktur som til dømes veg. Dette går fram av gjeldande avkøyringsløyve.

Pkt. 3 - Tiltakshavar sin kjennskap til delingsvedtaket

Administrasjonen er ueinig i søker si vurdering om at det ikkje kan forventast at kjøpar skulle kjenne til innhaldet i delingsvedtaket. Eigedommen vart frådelt i 2016 og dannar grunnlaget for at det no kan søkast om bygging på kvar av dei 2 eigedommane.

Delingsvedtaket skisserer etter vår vurdering tydeleg kva som er planlagt å bygge på eigedommane etter delinga og vedtaket i saka gjev etter vårt skjønne klare føringar på kva som kan godkjennast i den vidare utviklinga av eigedommane.

Administrasjonen meiner det må forventast at både kjøpar og seljar av tomta er kjent med

delingsvedtaket som dannar grunnlaget for at tomta kunne bli frådelt.

Pkt. 4 – Vurdering av avkøyrse

Byggesak legg vurdering frå teknisk drift til grunn ved vurdering av forhold som gjeld veg, vatn og avløp. Vurdering kring utvida bruk av avkøyrse vedkjem ikkje dispensasjonssaka, men vil eventuelt komme opp som eit forhold som må ivaretakast dersom det vert gjeve dispensasjon.

Pkt. 5 – Forholdet til omkring liggjande reguleringsplanar

Som søkar opplyser om i klagen er områder rundt eigdommen utvikla gjennom reguleringsplanar. Administrasjonen kan difor ikkje sjå at det skal gjerast unntak for dette kravet dersom tiltaka som skal utførast ikkje kjem inn under pkt. 2.4 i kommunedelplanen. Utfordringar rundt infrastruktur som mellom anna veg er også eit argument for at det er naudsynt med reguleringsplan dersom området skal byggast ut meir enn det som er opna for i gjeldande plan.

Kommunen opprettheld vedtak om avslag på søknad om dispensasjon. Klagen vert ikkje teken til følge.