

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
068/17	Plan- og miljøutvalet	PS	28.06.2017

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eilin Houlison Molvik	16/2830

Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå reguleringsplan for oppføring av 4-mannsbustad - gbnr 134/348 Hilland

Vedlegg :

Avslag på søknad om dispensasjon for etablering av 2 stk tomannsbustader på Gnr 134 Bnr 348FMH vedtak gbnr 134_348 mfl klage på avslag i byggesak om 4 2-mannsbustadarKlage på vedtak - avslag på søknad om dispensasjon - gbnr 134/348 HillandAvslag på søknad om dispensasjon for oppføring av 4-mannsbustad - gbnr 134/348 HillandTilleggsdokumentasjon til tidlegare innsendt søknad om dispensasjon - gbnr 134/348 HillandSituasjonsplanSituasjonsplan med fargekodarTeikning med profilarTeikningar av bustad og bodDiverse korrespondanse med teknisk avdTilsvar på merknader frå gjenbuar gbnr 134/301 i brev av 5.9.2016NaboerklæringSøknad om dispensasjon - gbnr 134/348 HillandE-post vedk VA-tilkoplingNabomerknaderMerknader til søknad om dispensasjon for etablering av 4 mannbustad - gbnr 134/348 HillandOversiktskart gbnr 134_348 grunnkartOversiktskart gbnr 134_348 plankartMerknader til saka

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak datert 26.04.2017 vert oppretthaldt. Klagen vert ikkje teke til følge.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga og vurderinga.

Plan- og miljøutvalet - 068/17

PM - behandling:

Framlegg frå H og Frp v/T.Larsen-H:

Med heimel i plan og bygningslova §19-2 vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsplanen for Hilland Aust for oppføring av firemannsbustad som omsøkt på gbnr 134/348. Det må vera oppstillingsplass til 2 bilar for kvar bueining.

Grunngjeving:

Tiltaket vil gje god heilskap og bidra positivt for området. Det er teke omsyn til belastning og utsikt/innsyn til naboer, og vil gje området eit visuelt løft då siste eigedom vert utbygd. Tiltaket har god løysing og kapasitet for parkering. Det er eit ønske om fortetting i Alversund-området, og utbygginga vil gje ei hensiktsmessig utvikling. Det ligg føre presidens frå tidlegare saker, der det er gjeve løyve til mellom anna tre 4 mannbustader på einebustadtomter i samme plan, samt ei rekkje tilsvarande avvik frå planen. Det omsøkte

tiltaket vert plassert på den siste tomte i sitt område, og vil således ikkje undergrave planen.

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 26.04.2017 vert oppretthaldt. Klagen vert ikkje teke til følgje.

Grunningjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga og vurderinga.

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

Saksopplysningar

Eigedom: gbnr 134/348

Adresse: Leitet 18, 5911 Alversund

Tiltakshavar/eigar: Dan Stephan Kaland

Klagar: Tiltakshavar v/ ansvarleg søkjar Kaland Trelast AS

Saka gjeld

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 vart gjeve avslag på søknad om dispensasjon i vedtak datert 26.04.17.

Det vart bedt om utsett klagefrist til 02.06.17

Det er motteke klage på vedtaket av ansvarleg søkjar Kaland Trelast AS den 30.05.17.

I brev datert 14.06.2017 er det motteke kommentarar til klagen frå eigar av gbnr 134/301, Mette Bøe.

Planstatus

Eigdommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Hilland. Gnr. 134 bnr. 4 og 37 endra/planid.: 1263-02051985 er definert som bustadforemål.

Tillete grad av utnytting er ikkje talfesta i planen, men plankartet viser bygningsplassering på tomte. 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 leggjast til grunn for utnyttingsgrad.

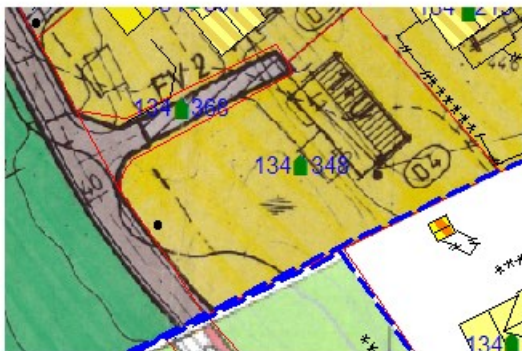
Omriss «fotavtrykk» på bustad synt på tomt D4, gbnr. 134/348, er på om lag 15*8 meter, eit bygd areal på om lag 120 m² BYA.

Historikk

Det har tidlegare vore søkt om dispensasjon frå reguleringsplanen for oppføring av 2 frittliggjande tomannsbustadar på eigedomen. Det vart i administrativt vedtak datert 05.12.11 gjeve avslag på søknad om dispensasjon. Nemnde vedtak er lagt ved saka.

Kart/Foto

Utsnitt reg.plan gbnr. 134/348



Utsnitt orthofoto 2015 gbnr 134/348



Omsøkt plassering av tiltak - situasjonsplan



Fasadeteikningar på 4-mannsbustaden det er søkt om dispensasjon for å føre opp.



FASADE 1



FASADE 2



FASADE 3



FASADE 4

Klage

Klagar har bedt om at det vert gjennomført synfaring i samband med handsaming av klagen.

Det er klaga på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av 4-mannsbustad på eigedom gbnr. 134/348. Søkjar har komt med følgjande moment:

- Forvaltningen av denne planen, fra planen ble vedtatt og fram til i dag, har vist at kommunen har tillatt fleire forskjellige typar bustadar i området.
- Eigedomen oppfyller krav til MUA
- Presedens frå tidlegare saker, der det er gjeve løyve til mellom anna 3 stk 4-mannsbustadar på einebustadtomer. Siste rammeløyve for 4-mannsbustad gjeve i 2016.
- Ei av dei siste ubebygde eigedomane i planområdet.
- Stor tomt på 1223 m², i nye planar legger ein opp til at eigedomar vert mellom 350 – 600 m². 4-mannsbustad på denne eigedomen vil vere i tråd med nye ønskja til kommunen for arealbruk.

· Likebehandlingsprinsippet.

For klage i helsekap viser vi til vedlegg «Klage på avslag på søknad om dispensasjon – gbnr. 134/348 Hilland».

Tilsvar/kommentar til klage:

I brev datert 14.06.2017 er det gitt tilsvar til klagen frå eigar av gbnr 134/301, Mette Bøe. I tilsvaret er det vist til at nabo ønskjer at det vert bygd på tomten, men det er storleiken på bustaden og dispensasjonen som nabo har merknader til. Det vert vidare vist til at ein som nabo ikkje ønskjer å auke trafikkmengda vesentleg, men at det må haldast innanfor den auka som reguleringsplanen opnar for.

Det vert vist til fullstendig tilsvar vedlagt saka.

Vurdering

I vedtaket var vurderinga:

«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 oppfatning 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.»

Vurderinga vert lagt til grunn ved vurdering av klagen.

Søkjjar har i søknad og klage vist til at det i området er godkjent oppført tomannsbustadar, tremannsbustadar og 4-mannsbustadar innanfor planområdet, på eigedomar regulert til einebustad. Ansvarleg søkjjar meiner at dette skapar presedens for den aktuelle eigedomen.

Det vert vist til følgjande:

Mange av einebustadtomtene innan planen er bebygd med tomannsbustader (bnr 468,352, 324,323, 351, 321,322, 279,289, 341), tremannsbustad (bnr 339) og 4 mannbustader (bnr 361, 362 og 342 på ei einebustadtomt). Ein del einebustader er registrert med 3 bueiningar (t.d 214, 347). Dvs at det er minst 12 andre tomtar for einebustad innan planen som er bebygd med noko anna enn det planen viser. Fleire av desse truleg utan at det er søkt om dispensasjon, då gjerne i samsvar med §2 iføresegnene der det heiter: ”Arealet skal byggjast ut med bustadhus, til dømes slik det er synt i reguleringsplanen. Bustadene kan vere i to høgder.”

Nabobygget vårt er eit slikt bygg som har avvik frå planen til dømes.

Ved kontroll av opplista eigedomar mot plankart og arkiv har vi funne følgjande:

Gbnr. 134/221 og 222 utgjer ein regulert einebustad tomt

Gbnr. 134/323 og 324 utgjer ein regulert einebustad tomt

Gbnr. 134/341 er ein regulert einebustad tomt

Gbnr. 134/351 er ein regulert einebustad tomt

Gbnr. 134/352 og 468 utgjer ein regulert einebustad tomt

Gbnr. 134/279 og 289 utgjer ein regulert einebustad tomt

Gbnr. 134/301 er ein regulert einebustad tomt

Kommunen sin praksis i planområdet har vore å tillete oppføring av tomannsbustad på regulert einebustadtomter.

3-mannsbustad gbnr. 134/214

Godkjent einebustad med 2 sokkelhusvære som innehar alle hovudfuksjonar. Eigedomen har sidan vorte seksjonert.

Det var i sakshandsaminga ikkje vurdert om tiltaket krevde dispensasjon, og det vart gjeve løyve til oppføring av bygging 28.08.1998.

3-mannsbustad gbnr. 134/339 (i dag omfatta av reg.plan Vindkallen område BF7):

Godkjent først som 2 mannbustad i eittrinnsløyve i vedtak datert 21.02.2007 i sak 2006/2385. Deretter godkjent ein ekstra eining i kjellardelen av bustaden, vedtak datert 09.10.2007, i sak 2006/2385.

3-mannsbustad gbnr. 134/347: tal bueiningar på eigedomen er i samsvar med tal bueiningar synt på gjeldande plankart. Og soleis i samsvar med planen med omsyn til tal bueiningar.

4-mannsbustad gbnr. 134/362: Det vart gjeve dispensasjon frå reg. plan for oppføring av 4-mannsbustad på eigedom gbnr. 134/362, vedtak om dispensasjon og løyve til tiltak datert 19.08.2004 i sak 2004/01731. Eigedommen er i dag omfatta av reguleringsplan Vindkallen område BF7

4-mannsbustad gbnr. 134/161: Det vart gjeve dispensasjon frå reguleringsplan og rammeløyve for oppføring av 4-mannsbustad, vedtak datert 03.06.2004, i sak 2004/00238. Eigedommen er i dag omfatta av reguleringsplan Vindkallen område BF5.

4-mannsbustad på eigedom gbnr. 134/342, tidlegare gbnr. 134/342 og 343: Det vert vist til vurdering gjort i avslaget. Dette er ikkje ei sak som er faktisk lik denne saka. Då gbnr. 134/342 er to regulerte einebustadtomter der det på kvar av tomtane var høve til å føre opp einebustad med sokkelhusvære.

Når det gjeld tomannsbustad på einebustadtomter har administrasjonen si tidlegare forståing av planen vore den at det er høve til å føre opp einebustad med sokkelhusvære på eigna einebustadtomter i planområdet. Ein har difor lagt til grunn at infrastruktur i området har vore dimensjonert for to brukseiningar på kvar einebustadtomt. Administrasjonen sin praksis i planområdet har vore å tillate tomannsbustad på regulerte einebustadtomter innafor planområdet.

Som og klagar si oppstilling underbygger. Når det gjeld ansvarleg søker si henvisning til kommunal og moderniseringsdepartemente, så kan ikkje kommunen sjå at det å bygge einebustad med sokkelhusvære, eventuelt tomannsbustad på eigedom gbnr. 134/348 vil motverke hensiktsmessig utvikling av eigedommen.

Når det gjeld 3-manns og 4-mannsbustadar innan planområdet så har administrasjonen handsama desse som dispensasjonssaker når det gjeld gbnr. 134/342, 134/161, 134/362. 4-mannsbustad på eigedom gbnr. 134/342 er ikkje direkte samanliknbar til aktuell eigedom då gbnr. 134/342 i dag består av to regulerte einebustadtomter, samanføyde av gbnr. 134/342 og gbnr. 134/343.

På eigedom gbnr. 134/347 er det registrert 3-mannsbustad, tal bueiningar på eigedommen er i samsvar med det som planen opnar for då det på plankart for nemnde eigedom er synt 3 bustadar i rekkje.

På eigedom gbnr. 134/214 er det godkjent oppført einebustad med 2 sokkelhusvære, 3 bueiningar, og på eigedom gbnr. 134/339 er det godkjent oppført bustad med 3 bueiningar. Begge desse bygga er godkjent oppført uten dispensasjon.

Ansvarleg søker viser til at ein i nye planar legg opp til at eigedomar er av storleik på 350 og 600 m². Regulerte tomter av denne storleik er blitt til gjennom ein planprosess der storleik på tomtar har vore gjennom ein omfattande prosess, der gjerne uteareal i større grad er løyst ved bruk av felles friområde og/eller felles leikeplassar.

Ansvarleg søker har sett opp eit overslag som gjev eit restareal på eigedommen etter gjennomført tiltak på 884 m².

Som det går fram av avslag datert 26.04.17 så vil det for eigedom gbnr. 134/348 vere pårekneleg at det kan førast opp einebustad med sokkelhusvære evt. tomannsbustad, i tråd med kommunen sin praksis i planområdet. Det vil likefullt krevje at det vert søkt om og gjeve dispensasjon frå reguleringsplanen då denne ikkje utrykkeleg opnar opp for 2 bueingar på einebustadtomter.

Når det gjeld synt plassering av parkering og behovet for dispensasjon frå regulert byggegrense så tillegg søker kommunen meiningar vi ikkje har ytra i høve sikring av born

ved leik mv. Sikring av opphaldsareal vil vere ein del av eventuell prosjektering. Vi har gjort merksam på at synt plassering krev søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense, dette har søkjar opplyst om at det vil søkjast om ved evt. søknad om rammeløyve.

Administrasjonen kan ikkje sjå at det er kome fram nye moment i klagen som tilseier ei anna vurdering. Eigedommen må byggast ut i tråd med den utbygginga som planområdet opnar for. Dersom det skal opnast opp for fortetting i området slik søkjar ønskjer, må det skje gjennom endring av reguleringsplanen slik at dette kan vurderast i ein større heilskap for området, og at forholda til infrastruktur vert tilstrekkeleg vurdert.

Lenke til innsyn: http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/arkivsakid_2016002830