



Byggesak

Besøksadresse: Kvernhusmyrane 41
Telefon: 5637 5000 Telefaks 5637 5001
Postadr.: Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø
E-post: postmottak@lindas.kommune.no
Heimeside: www.lindas.kommune.no
Kartside: www.nordhordlandskart.no
Org.nr: 935 084 733 Bank: 1503 22 54567

Kaland Trelast A/S

Kjeilen
5953 FONNES

Dykkar ref.

Vår ref.

2011/1442 - 0 -
27828/2011

Arkivkode:

134/348

Sakshandsamar:

Einar Urheim

Telefon

56375000

Dato:

05.12.2011

Delegert sak handsama av avdelingssjefen

Avslag på søknad om dispensasjon for etablering av 2 stk tomannsbustader på Gnr 13 Bnr 348

Saka er handsama etter delegert mynde.

SAKSUTGREIING

Dokumentliste:

Det vert vist til søknad om dispensasjon motteke her den 12.07.2011

Saka gjeld:

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå reguleringsplan og reguleringsføresegnene for etablering av 2 stk tomannsbustader, det vil sei 4 bueiningar med 8 parkeringsplassar på eigedomen, der planen berre opnar opp for bygging av 1 einebustad.

Tomt areal1222m2. Areal av illustrerte bygg 337m2.BRA fordelt på 4 leilegheiter

Saka gjeld berre søknad om dispensasjon. Vert dispensasjon innvilga, må det søkjast om byggeløyve separat.

Administrasjonen har vore å på synfaring på eigedomen og gjort seg kjend med forholda på staden og i dei nære omgjevnader.

Plangrunnlag:

Eigedomen ligg i eit område som er regulert av reguleringsplan "Hilland bustadfelt gnr 134 Bnr 4, 37 i Lindås kommune." med reguleringsføresegner.

Dispensasjon.

I samband med søknaden er det søkt om dispensasjon frå reguleringsplan med føresegner når det gjeld oppføring av 2 stk 2-mannsboliger på tomte.

Ansvarleg søkjar skriv:



Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen Gnr.134 Bnr.348

Det søkes herved om disp. fra reguleringsplanen for oppføring av 2 stk 2-mannsboliger over 2 plan på nevnte eiendom ihht vedlagt tegning og situasjonsplan med profiler.

Viser til tidligere gitte dispensasjoner i Hillandfeltet generelt.
Kommunen har ytret ønske om fortetting i eksisterende og nye boligfelt i Lindås.

Eiendomsmeglere melder om stor etterspørsel i området etter denne type boliger, og det har vært stor etterspørsel i lang tid og lite boliger tilgjengelig for salg.

Man vil i prosjektet ligge stor vekt på utendørs kvaliteter på fellesarealer, beplantning av skråninger, sikring med gjerder og legge til rette for lekearealer for barn.

Tomten er 1222m² og totalt bruksareal (BRA) er på 337m² fordelt på fire leiligheter.
Bebygd areal (BYA) er 210 m². Det er beregnet 8 parkeringsplasser på tomten som er hver på 18m². Til sammen 210+144= BYA 354m². Utnyttingsgraden blir %BYA 29,02%.

Ut fra en fornuftig helhetsvurdering mener vi at grunnlaget for å gi dispensasjon for oppføring av 2 stk 2-mannsbolig er tilstede.

Høring

Saka er ikkje sendt på høring.

Nabovarsel/ nabomerknader.

I samband med søknaden er det sendt nabovarsel.
Det er kome inn merknad frå :

Eigar av Gnr 134 Bnr 301/368 Mette Bøe og Trond K Fjeldstad som skriv:

Vi har som eiere av gnr.134, brn.301/368 en del synspunkter på denne søknaden, og vil med dette synleggjøre argument for at dispensasjonen må avslås.

- **PRIVAT ANKOMSTVEI TIL TOMTEN(gnr.134/brn 368):**
Veien som vi eier en halvpart av er ikkje dimensjonert for trafikk fra ytterligere fire boenheter. Forutsetningene da vi overtok veien, var to eneboliger på brn.301 og brn.348.
Vi kan ikkje se at den hjemmelen som gjelder gir grunnlag for å dele veien opp i ytterligere andeler.
Dette vil også gjelde om søkte boliger på 134/348 velger å eie hjemmelen sammen
Valgt plassering av hus, vil også føre til uforholdsmessig stor trafikk forbi 134/301 (bare få meter fra hushjørnet) til parkering.
Dispensasjonen må derfor avslås.

Eigar av Gnr 134 Bnr 301/368 Mette Bøe og Trond K Fjeldstad og
eigar av Gnr 134 Bnr 244 Petter Håven og Terese Håven skriv felles som følger:

- **PLASSERING AV BOLIGER PÅ GNR134/348 :**
Omsøkte plassering vil estetisk bryte med eksisterende "huskjede" i Leitet.
Eksisterende hus ble i sin tid regulert bak på tomten for å flykte og danne en helhet med allerede eksisterende eiendommer sør for Leitet.
Henholdsvis flykter 134/301 terrengmessig med 134/244, 134/348 ligger mellom disse eiendommene.
Dette gjelder også f.eks i høydedraget øst for eiendommen som er omsøkt, der 134/213 flukter terrengmessig med 124/245
Kart for feltet viser også at bolig på 134/348 er lagt bak på tomten i reguleringsplanen.
Den valgte plassering er ikkje estetisk god og må endres.
- **GATEN LEITET:**
I reguleringsplanen var Leitet en blindvei, med stopp v/134/348. Dette opphørte da 14 nye boenheter ble bygget sør for regulert område. Dette ga økt døgntrafikk fra ytterligere 14 boenheter + en del eldre boliger som allerede var i området.
Leitet er ikkje dimensjonert til å ta unna døgntrafikk frå ytterligere 4 boenheter med totalt 8 parkeringsplasser.
- **TIL DISPENSASJONSSØKNADEN:**
Avsn.2, setning 1: En kan ikkje se at tidligere gitte dispensasjoner i Hillandsfeltet skal være ett argument for å gi dispensasjon, da hver dispensasjonssøknad må behandles som egen sak.
Avsn.2, setn.2: Søknad om dispensasjon viser til kommunens ønske om fortetning i eksisterende og nye bustadfelt.

I inneværende politiske periode har flertallet i plan og miljø ved flere vedtak presisert at fortetning ikkje er synonymt med to-og firemannsboliger i eneboligområde.

Området Leitet 16- 22 må sees på som ett eneboligområde.

Avsn.3: Når det gjelder etterspørsel etter den omsøkte typen boliger, har det vært en stor etablering av slike i nærområdet til Hilland, for eksempel Kupeleitet og Alvertunet, og fleire enkeltstående prosjekt i uregulert område.

- **BEBYGGELSEOMRÅDE:**
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 gjeldene for 134/348.
Med bakgrunn i dette og §5 må dispensasjonen avslås da oppføring av slike bygningar krever en felles plan

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

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

-kommentar slutt.

Ansvarlig søker kjem med følgjande merknad.

Ansvarleg søker kommenterer begge merknadane med like kommentarar

1. Tomten som her er søkt dispensasjon på har eksistert siden feltet ble utbygd for rundt 20 år siden. Hva som er regulert i ettertid av omkringliggende tomteområder bør ikke skape noe begrensning på nevnte tomt. Vi snakker her om en relativt beskjedne utnytting av en av de siste tomtene i feltet av en god størrelse. Det er dispensert fra planen på betydelig mindre tomter enn dette, da også fra enebolig til 4 enheter totalt.
2. Slik husene er plassert på tomten er gjort med hensyn på mest mulig praktisk løsning og estetikk. Det er ikke umulig å endre dette til å plassere husene inne på tomten og parkering ute ved veien.
3. Det er tidligere gitt dispensasjoner i Leitet på blant annet nabotomtene på bruksnummer 211-213 er det bygget tomannsboliger. Og som nevnt er bruksnummer 347 en tremannsbolig, eller har tidligere vært det og regulert for det.
I telefonmøte med byggesaksvakten blir det nettopp poengtert at bnr. 347 er regulert for 3-mannsbolig, og at det da kan være muligheter for også å få bygge flermannsboliger på Bnr. 348.
4. Leitet er bygget ut med ulike bygningstyper av fasong og størrelse, også flermannsboliger. Når man snakker om at bygninger henger sammen må man antas å mene rekkehus og lignende som fysisk står i kontakt med hverandre eller står fritt på samme tomt. I dette tilfellet er det en mye mer estetisk og kostbar løsning som er valgt med to horisontaldelte tomannsboliger kontra en tradisjonell 4-mannsbolig.
5. Tomtens størrelse tilsier at man her bør kunne utnytte den til flermannsboliger, uten at dette kommer til noe spesiell sjenanse for naboene da man i utgangspunktet bor midt i ett byggefelt. Det er ett stort behov for mer boliger i og rundt Knarvik området og lite tilgang på nye tomter.

Denne tomten har lagt der siden feltet ble utbygget for rundt 20-25 år siden, man skulle da tro at det var en fordel at disse etter hvert ble bygget ut istedenfor at de er overgrodd av trær og buskas som ser lite pent ut.

- kommentar slutt

VURDERING.

Plangrunnlag.

Så vidt administrasjonen kan bedømme er det omsøkte tiltak i strid reguleringsplanen

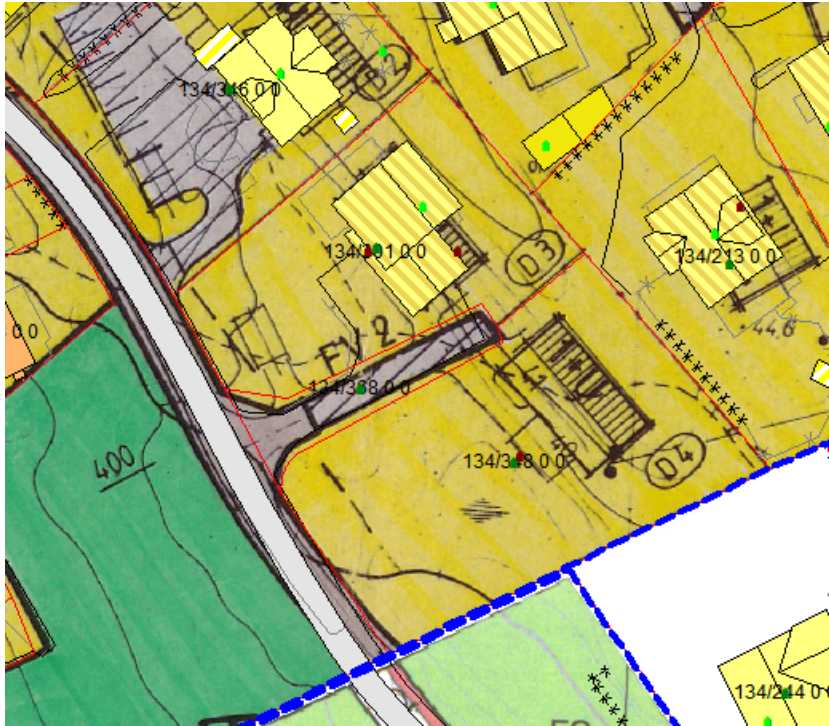
Nabomerknader / kommentarar.

Det vert vist til innkomne nabomerknader og kommentarar til dei.

Administrasjonen finn i si vurdering å måtte leggja vekt på fylgjande tilhøve i den vidare vurderinga av saka:

- Tilkomst til eigedomane er ikkje dimensjonert for trafikk til 4 nye bueininger
- Kapasitet til vegnettet er begrensa
- Viste bygg passer ikkje inn i eksisterande omgjevnader
- Tiltaket er i strid med reguleringsplan

Det omsøkte tiltaket



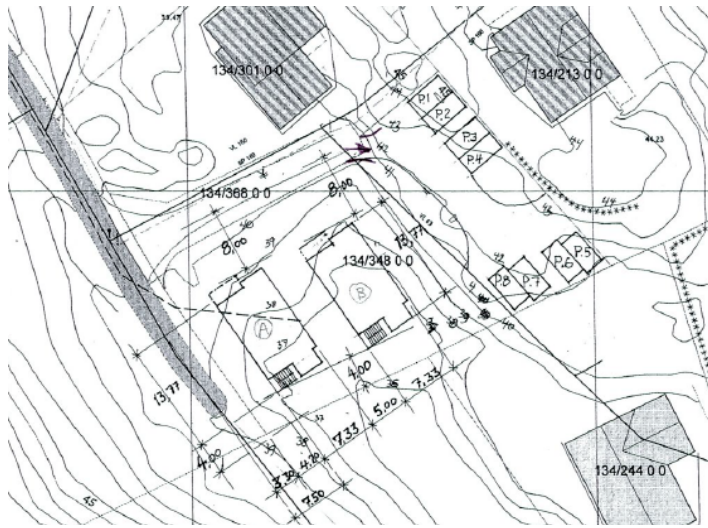
Gjeldande reguleringsplan

Gjeldande reguleringsplan syner plassering av 1 einebustad på eigedomen plassert på nord-austre del av tomte samt innkøyring. Det ligg ein 4 meters byggelinje mot veg

Eigedomen ligg i område *Byggeområde for busetnad*.

Føresegnene § 2 sier: *Arealet skal byggjast ut med bustadhus, til dømes slik det er synt i reguleringsplanen. Bustadane kan vera i to høgder.*”

Føresegnene § 4 del 2 seier: For fleirbustadsgruppene er både avkøyrslar og fellesanlegg for parkering / garasje synt på reguleringsplan.



Situasjonsplan som følger dispensasjonssøknaden

Situasjonsplanen syner etablering av felles parkeringsplass med 8 biloppstillingsplassar mot aust frittliggjande bustadhus med kvar sine 2 bueingar, til saman 4 bueingar

Dispensasjon

Det er eit føresetnad for å kunne gje dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2 at omsyna bak reglane det vert dispensert frå ikkje blir vesentleg sett til sides. Dei ulike reglane i planer har som oftast blitt til gjennom ein omfattande vedtaksprosess. Det skal derfor ikkje vera ei kurant sak å fråvika desse, også for at planen sitt hovudføremål som overordna informasjons- og vedtaksgrunnlag ikkje skal undergravast. Fordelane ved å gje dispensasjon må vera klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf § 19-2 andre ledd. Det vil normalt ikkje vera høve til å gje dispensasjon når omsyna bak reglane det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke.

Det er søkt om dispensasjon frå reguleringsplanen med føresegner. Omsyna bak reguleringsplanen og føresegnene synast heilt klart å sikra ein type bustadhus i denne del av planen, einebustad, slik det er synt i reguleringsplanen. Vidare er det eit omsyn i planen at bustadene vert plassert i eit gjennomtenkt forhold til kvarandre ut frå ein heilskapstenking for bustadområdet.

- Administrasjonen kan ikkje sjå at søkjar i dispensasjonssøknaden har brakt fram argument som omhandlar desse omsyna.

Det vert i søknaden vist til tidlegare gjevne dispensasjonar i Helland feltet generelt og at kommunen ønskjer en fortetting av området.

- I kommentarar til nabomerknad pkt 3. vert det vist til tremannsbustad på Gbnr 134/347. Det er regulert for bygging av 3- mannsbustad på både Gbnr 134/ 347 og 134/346, men det er bygd einebustad med utleigeleilegheit på Gbnr 134/347 og det er bygd einebustad på Gbnr 134/346.

Når det gjeld andre eigedomar er dei bygd på som følgjer:

Gbrn 134/211 einebustad med hybel / sokkelleilegheit
Gbnr 134/212 einebustad med hybel / sokkelleilegheit
Gbnr 134/213 einebustad med hybel / sokkelleilegheit

- Administrasjonen kan ikkje sjå at det er noko argument å ” vise til udokumentert påstand om gjevne dispensasjonar generelt og udokumentert påstand om angjeveleg ønsk fortetting frå kommunen si side.

- Administrasjonen finn det heller ikkje relevant at eigedomsmeklarar angjeveleg melder om stor etterspurnad ev ein type bustadhus i eit område
- Det vert hevdar i søknaden at man i prosjektet vil leggje stor vekt på utandørs kvalitetar på fellesareal, tilplanting av skråningar, sikring med gjerder og å leggja til rette for leikeareal for born.

Tomteutnytting.

Tomt areal 1222m² med bebygd areal for bustad 210 m²

Det vert vist til situasjonsplan som vist. Som det går fram av planen er eit område på 32 x 12 m = **384** m² som er sett av til parkering med 8 bilplassar.

På den attverande del av tomta er det plassert dei 2 omsøkte husa med samla 4 bueiningar. bebygd areal for bustad **210** m²

Den del av tomta som ikkje er bebygd består av eit område ca 6 meter i breidd mot vest og uteområde av 4 meter breidd mellom husa og mellom husa og eigedomsgrensene.

Det vert vist til PBL § 28-7 Den ubebygde del av tomta. Fellesareal.

Det vert vidare vist til Arealdelen i kommuneplanen, som retningsgjevande for vurderingar av uteareal i samband med dispensasjonssaker. Der minste tomteareal for tomannsbustader er 1000m² dvs 2000 for 2 stk tomannsbustader. Krav om minste uteopphaldsareal MUA på 200 m² pr bueing dvs **800** m² samla.

- I administrasjonen sin vurdering er eigedomen for liten til den omsøkte utnytting.
- Med 4 bueiningar i 2 frittliggjande tomannsbustader krev det ein tomt på ca **2000** m² i fylgje krava til bustadområde i Kommuneplanen.
- I administrasjonen sin vurdering vil ikkje krava til kravet som vert sett til bustader i kommuneplanen vert stetta.

Plassering / inngrep

Det vert vist til reguleringsplanen. På reguleringskartet er det angitt kote +44.00 for golvhøgde for lågaste etasje. I det omsøkte prosjekt er den lågaste etasjeplassert på kote + 38,00, heile 3 meter lågare enn det planen krev.

Ved synfaring på tomta går det fram at tomta der omsøkte utbygging er tenkt plassert, består av ein dump eller søkk i terrenget. Vidare går det fram at der parkering for 8 biler er plassert, er på eit område av tomta der det er eit høgdedrag og der det er fjell og fast grunn.

- I administrasjonen sin vurdering vil dei omsøkte bygg få ein uheldig plassering høgdemessig både ut frå reguleringsplanen og ut frå dei naturlege tilhøve på og rundt tomta.
- I administrasjonen sin vurdering har det vore ein bevisst tanke bak plassering av ein bustad i reguleringsplanen, både når det gjeld utbyggingsmønster og for å få bygget opp i terrenget.
- I administrasjonen sin vurdering vert omsyna bak reguleringsplanen skadelidande og vesentleg satt til sides. Med omsyn til innhogg i terrenget vil ein parkeringsplass som omsøkt og skape store terrenginngrep ut frå tal på parkeringsplassar og plassering av desse.

Oppsummering

Ut frå ei samla vurdering vert omsyna bak reguleringsplanen og føresegnene vesentleg satt til sides. Ei kan heller ikkje sjå at det er ei klar overvekt av argument som talar for ein dispensasjon.

Plan- og bygningsstyresmaktene finn på dette grunnlag at vilkåra for dispensasjon i pbl § 19-2 ikkje er oppfylt. Søknad om dispensasjon må derfor avslåast.

Gebyr.

Gebyr for sakshandsaming vert fastsett i samsvar med kommunen sitt gebyrregulativ. Det vert sendt faktura til tiltakshavar.

	Gebyr	
C.4.5 Dispensasjon i høve til lov- eller føresegn	5.500	
SUM	5.500	

Vedtak:

"Med heimel i Plan- og bygningslova §§ 1-1, 1-6, 12-4, 11-6, 19-2 og 28-7 vert søknad om dispensasjon frå reguleringsplanen avslegen.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga og vurderinga ovanfor.

Faktura for sakshandsaming fylgjer vedlagt.

Saka er handsama og avslått administrativt i medhald av delegert mynde."

Vedtaket kan påklagast til kommunen, jf. Lov om offentleg forvaltning.

Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen du mottok vedtaket. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til etaten som har gjort vedtaket. I klagen skal det gå fram kva som vert påklaga (vedtak) og kva endringar du som part ynskjer. Klagen skal grunngjevast.

Med helsing

Tor Hegle
Avdelingsleiar

Einar Urheim
fagleiar byggesak

Kopi: Mette Bøe og Trond Kyrre Fjeldstad
Terese Hoven og Petter Håven
Tiltakshavar Dag S Kaland