

«MOTTAKERNAVN»
«KONTAKT»
«ADRESSE»
«POSTNR» «POSTSTED»

Dykkar ref.	Sakshandsamar:
«REF»	Tove Mette Fyllingen
Vår ref.	Telefon
2008/503 - 0 - 15192/2011	56 37 51 75
Arkivkode:	Dato:
107/11	08.06.2011

Klage på vedtak - bustad - Geir Arne Svåsand - gbnr 107/11 Kolås

Vedlagt følgjer saksutgreiing med vedtak frå plan- og miljøutvalet 01.06.2011.
Neste møte i utvalet er 24.08.2011.

Dette til orientering.

Med helsing

Tove Mette Fyllingen
administrasjonskonsulent

Vedlegg

1 Særutskrift - Klage på vedtak - bustad - Geir Arne Svåsand - gbnr 107/11 Kolås



Arkiv: 107/11
Saksmappe: 2008/503
Sakshandsamar: Knut Bjørnevoll
Dato: 09.05.2011

Utvallssak nr.	Utval	Møtedato
120/11	Plan- og miljøutvalet	01.06.2011

Klage på vedtak - bustad - Geir Arne Svåsand - gbnr 107/11 Kolås

Klagesaka skal avgjerast endeleg av fylkesmannen, dersom ikkje plan- og miljøutvalet tek klagen til følgje.

Rådmannen gjer slikt framlegg til vedtak:

Administrasjonen har gjort vedtak etter fullmakt, og plan- og miljøutvalet stadfester avgjerda om å gjera unntak frå krav om reguleringsplan med heimel i pbl § 20-1 og arealdelen til kommuneplanen § 2.1

Klagen vert ikkje teken til følgje.

Plan- og miljøutvalet syner til rådmannen si vurdering, og kan ikkje ut frå klagen framsett i brev datert 05.04.2011, finna nye moment som skulle tilseia ei endring av tidlegare avgjerd.

Plan- og miljøutvalet vil difor halda fast på vedtaket i delegert sak datert 14.03.2011 I samsvar med Plan- og bygningslova § 15 vert saka send til fylkesmannen til avgjerd.

Klagen fører til utsett iverksetting av vedtaket etter forvaltningslova § 42, slik at bygging ikkje kan starta før fylkesmannen har avgjort saka.

Handsaming i Plan- og miljøutvalet - 01.06.2011

Framlegg frå S.Hauge-Ap:

Saka vert utsett saka og bed om synfaring til neste møte.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Vedtak i Plan- og miljøutvalet - 01.06.2011

Saka vert utsett saka og bed om synfaring til neste møte.

Saksutgreiing:

Saksdokument vedlagt (dokumentnamn i " " refererer til tittel på elektronisk vedlegg):

Klage frå advokatfirmaet Kyrre ANS, datert 05.04.2011 (er teke inn i saksutgreiinga)

Kommentar frå tiltakshavar og søkar (er teke inn i saksutgreiinga)

Illustrasjon/ortofoto (er teke inn i saksutgreiinga)

Situasjonsplan og profil motteke 30.10.2010 ("107-11 Situasjonsplan og profil")
Teikningar motteke 30.10.2010 ("107-11 Teikningar")

Saksdokument ikkje vedlagt:

Dokumenta i delegert sak datert 14.03.2011:

Illustrasjon/ortofoto



Rammeløyve for bygging av bustad med fire bueiningar vart godkjent i delegert sak datert 14.03.2011:

" Delegert sak

**Godkjent søknad om rammeløyve - bustad
Geir Arne Svåsand - gbnr 107/11 Kolås - bustad**

Vi viser til søknad om løyve til tiltak, motteken 28.02.2008, og vedlagt:

- teikningar og terrengprofil
- situasjonsplan
- søknad om lokal godkjenning av føretak
- søknad om ansvarsrett
- kvittering for sende/mottekne nabovarsel
- kontrollerklæring for prosjektering
- Merknad til nabovarsel frå Kjell Ove Viken m.fl. datert 10.03 og 16.08.2008
- Søkar sine kommentarar til merknader
- Søknad om avkjørsle og dispensasjon frå byggegrense
- Godkjenning på vilkår for avkjørsle og dispensasjon frå byggegrense 02.07.2010
- Revidert teikningsmaterieell journalført 30.06 og 30.10.2008
- Naboerklæring

Rettsbok frå Nord- og Midthordland jordskifterett

Saksutgreiing/Vurdering

Søknaden gjeld bygging av bustadbygg med 4 bueiningar i uregulert område inntil regulert område Kolås 3. Bygningen har 3 etasjar, pluss kjellar med parkering og uteboder. Kjellaren vert ikkje rekna med i etasjetalet, då den berre inneheld tilleggsdel. Eigedommen har tidlegare fått godkjent tilknytning til kommunalt vatn og kloakk i Kolås 3, og det har vore godkjent søknad om byggeløyve for bustad i 1987. Arealbruken i kommuneplanen er byggeområde for bustad.

Saka starta i 2008 og det vart lagt ein del arbeid ned med sakshandsaming og bearbeiding av prosjektet, m.a. avkjørsle, parkering m. m., men det stoppa opp grunna usemje om grensa mot gbnr 107/23. Søknaden vart lagt i ventearkiv i påvente av avgjerd i jordskiftesak. Rettskraftig dom låg føre no på nyåret, og saka vert ferdighandsama etter PBL 1985.

Det har komme protest mot byggesøknaden frå eigarane av 3 eigedommar:

Kjell Ove Viken og Anne-Berit Hjorth Viken (eigarar av gbnr 107/37 og 108/352 tvers over kommunevegen) **Jarle Kolås** (tilgrensande tomt gbnr 107/23) og **Jan Tore Kolås** (gbnr 107/14 på andre sida av kommunevegen).

" Henviser til nabovarsel vedr. gnr. 107 bnr. 11 mottatt 25. februar 2008.

Denne delen av Kolåsfeltet er fullt utnyttet med hensyn til infrastruktur, vei etc. og gnr. 107 bnr. 11 ligger utenfor det regulerte boligfeltet. Dette legger begrensninger på hvordan tomten kan benyttes.

Føresegner for kommuneplan for Lindås kommune 2003 - 2014 vedteke av kommunestyret 20.03.03 sier:

§ 1 Generell føresegn at godkjende reguleringsplaner og utbyggingsplaner m/føresegner skal framleis gjelda

§ 2.4 Retningslinjer for eksisterande byggeområde.....

o pkt 1. Ikkje bryt vesentleg med eksisterande utbyggingsstruktur, volum og form på hus og landskap i området

o pkt. 6 Ikkje gjev vesentlig miljølempe for eksisterande busetnad.....

Vi protesterer mot at det bygges en stor og dominerende 4-manns bolig som klart bryt med eksisterende utbyggingsstruktur i et vel etablert eneboligområdet fordi:

- I henhold til gjeldende reguleringsplan for Kolås III, er denne delen av boligfeltet et eneboligområdet. Alle tomtene i denne delen av feltet er bebyggt med eneboliger.
- Avkjørsel til tomten er plassert i innersving i et område som er svært trangt og uoversiktlig.
- Veien forbi tomten har bare en kjørebane, og trafikken består i hovedsak av personbiler og nyttrafikk som bossbil, dyretransport og jordbruksmaskiner. Det er heller ikke veilys i området, noe som gjør ferdsel vanskelig når det er mørkt slik det er i dag.
- Det er mange barn også under skolealder i området, og en 4-manns bolig vil gjøre trafikksituasjonen i området utrygg og uoversiktlig.

Punktene over understreker at oppføring av 4-manns bolig vil gi vesentlige bomiljøulempere for eksisterende bosetning.

Mottatte kart og husplassering har mål som ikke stemmer med minstekrav til avstander fra nabogrense og kommunal vei: ,

- 4-manns boligen er plassert 14,2 m fra hjørne på hus gnr. 107 bnr. 23. Grense mellom gnr. 107 bnr. 23 og gnr. 107 bnr. 11 går 14,2 m fra hjørne på hus på gnr.107 bnr. 23. Avstanden må derfor økes til 18,2 m for å møte minstekrav på 4 m til nabogrense."

 "Henviser til nabovarsel vedr. gnr. 107 bruks nr. 11 mottatt 02. august 2008.

Vi er gjort kjent med at underlaget for bygging av 4-mannsbolig på gnr. 107, bnr. 11 er basert på uriktige opplysninger, og anser derfor nabovarselet som ugyldig."

Ansvarleg søker kommenterer merknadene:

Ansvarleg søker sin kommentar til nabomerknad nr 1:

"Vi har mottatt felles klage fra Kjell Ove Viken og Anne-Berit Hjorth Viken mfl.

- Vi kommenterer følgende :

" ikkje bryte vesentleg med eksisterende bebyggelse"

Nærmeste eksisterende bebyggelse til den omsøkte bolig, består i hovedsak av tradisjonell trehusbebyggelse. Dette har vi tatt hensyn til med å prosjektere en bolig med 4 enheter i to og en halv etasje i tillegg til parkering/carport under terrasse. Husutforming med, fasader av treverk, tak med loft, og betongtakstein vil dette falle godt inn i område, både i forhold til terreng og øvrig bebyggelse.

.. "delen av feltet er bebyggt med eneboliger ..."

Viser til tidligere gitte dispensasjoner, og etterspørsel i område etter denne type bolig.

.. "avkjørsel til tomten er plassert i innersving..."

Etter ferdigstillelse på dette prosjektet vil veien her bli en mer oversiktlig og sikker vei enn det dener pr.i dag, forøvrig er avkjørsel godkjent fra Lindås Kommune.(vedlagt)

..."mål som ikke stemmer med minstekrav til avstander fra nabogrense og kommunal vei..."

Situasjonsplan (vedlagt) er revidert med avstander etter gjeldende forskrifter.

Disp, avstand til vei godkjent (vedlagt.)

..."parkeringsareal ..."

I sist reviderte situasjonsplan (vedlagt) er nå parkeringsplass for 4 biler og 4 utvendige boder lagt inn under terrasse og i tillegg 4 gjesteparkeringer, dette vil da gjøre at tomten er blitt bedre utnyttet og vil få et større utomhusareal."

 - og til nabomerknad nr 2:

"Vi sendte ut nytt nabovarsel den 31.07.2008 med noen endringer på sit.plan. I den forbindelse fikk vi brev tilbake fra nabo Kjell Ove Viken som henviser til at nabovarsel er basert på uriktige opplysninger og nabovarselet er ugyldig. Det kommer ikke frem i brevet hva som er uriktige opplysninger.

Har i dag 28.10.2008 snakket med Kjell Ove Viken pr.telefon ang. dette brev. Han bekreftet da åttanskrev dette brevet pga. grenser var feil iflg. nabo Jarle Kolås. I ettertid har det vært befaring på tomt 107/11 og det er funnet grensemerke i terrenget vi har i den forbindelse fått bekreftet fra Geir Arne Svåsand at grenser er riktig ihht innsendt situasjonsplan. Grensen mot 107/4 avviker i forhold til kart og riktig grense er der som steingard ligger, i den forbindelse har vi fått undertegnet naboerklæring fra nabo 107/4 at bolig kommer nærmere enn 4"

Administrasjonen sin kommentar og vurdering:

Administrasjonen er stort sett samtd i søkar sin kommentar.

Når det gjeld avstand frå omsøkte bygg til nabogrenser, er dette avklart gjennom naboerklæring frå ein av naboane, og ved dom i jordskiftesak.

Tendensane i etterspørsel og søknader dei seinare åra har gått i fleire retningar: store einbustader med utleigehusvære som del av finansieringa, fleirfamiliehus med små, rimelege husvære, høgare utnytting av tomteareal. Styresmakene stimulerer også til fortetting i bustadområda. Det er seinare bygd ein god del to- og firemannsbustader i nærområdet, og store einbustader med loft og full kjellar.

Tiltaket har gjennom dei revisjonane som er gjort, fått ei plassering som er tilpassa terrenget og som i varetek krav til parkeringsdekning og trafikktryggleik.

Administrasjonen kan ikkje sjå at tiltaket påfører naboane eller nærmiljøet urimelege ulemper.

Gebyr.

Gebyr for sakshandsaming vert fastsett i samsvar med kommunen sitt gebyrregulativ pkt. C.3.3. SAK§23d, fastsett ein sakshandsamingsfrist for søknadssaker på 12 veker, rekna frå den datoen søknaden er komplett og klar til handsaming.

Det vert sendt faktura til tiltakshavar etter gebyrregulativ 2009:

C3.3. Søknadspliktige tiltak (Pbl§93)			
Basisgebyr. Tiltakskl.1. Første buening	11.400	1	11.400
Bueining 2 – 5, 50%	5.700	3	17.100
Tilleggsgebyr, lite			2.400
SUM			30.900

Vedtaks:

Søknaden om løyve til tiltak etter plan- og bygningslova § 93, vert godkjent i samsvar med innsende teikningar, planar og utgreiingar på følgjande vilkår :

1. Bygget skal plasserast i samsvar med situasjonsplan motteken 30.10.2008. med ferdig golv på lågaste bustadplan på kote 127,00. Kontroll av plassering skal utførast av kontrollansvarleg landmålar før arbeid med grunnmur/ringmur vert sett i gang, og dokumentasjon med koordinatar og høgdeplassering skal sendast til kommunen omgåande (PBL § 70 nr. 1).
2. Sanitæranlegg i bygningane/anlegget skal knytast til offentleg vatn og avløp . I samsvar med sanitærreglementet for Lindås kommune skal søknad om tilknytning og melding om utføring av sanitæranlegg sendast til kommunen si avdeling for teknisk drift på særskilt skjema vedlagt turvande planar.
3. Avdeling for teknisk drift sine vilkår for tiltaket i brev datert 01.07.2008 skal oppfyllest (Veglova)
4. Før graving i eller inntil kommuneveg skal det søkjast til kommunen ved teknisk drift.
5. Tiltaket må ikkje takast i bruk før mellombels bruksløyve/ferdigattest er gjeve (pbl § 99).

Arbeida må vera sett i gang seinast 3 år etter at løyvet er gjeve, elles fell løyvet bort. Det same gjeld dersom arbeida er innstilt i meir enn 2 år (jf. Pbl. § 96).

Godkjenninger i samsvar med Pbl §§ 93 b, 98 og 98a.
Følgjande føretak har fått godkjent ansvarsrett:

SØK		Kaland Trelast AS
PRO/KPR	Arkitektur, tømrararb, grunnmur, takverk, lyd og brann	Unikus AS

Vedtaket kan påklagast til kommunen, jf. Lov om offentleg forvaltning.
Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen De 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 De som part ynskjer. Klagen skal grunngjevast. ”

Advokatfirmaet Kyrre ANS klagar i brev datert 05.04.2011 på vedtaket på vegner eigarane av 3 eigedommar:

Kjell Ove Viken og Anne-Berit Hjorth Viken (eigarar av gbnr 107/37 og 108/352 tvers over kommunevegen) **Jarle Kolås** (tilgrensande tomt gbnr 107/23) og **Jan Tore Kolås** (gbnr 107/14 på andre sida av kommunevegen):

”På vegne av berørte naboer bes det om at vedtaket omgjøres, subsidiært påklages vedtaket.

Det anføres prinsipalt at det foreligger en saksbehandlingsfeil som medfører at vedtaket må oppheves jfr fv1 § 41.

Vedtaket er mangelfullt begrunnet, jfr forvaltningsloven § 25. Det rettslige grunnlaget for rammetillatelsen fremgår ikke av vedtaket. Det er ikke vist til hvilke bestemmelser i plan- og bygningsloven som kommer til anvendelse utover at det er angitt at plan- og bygningsloven fra 1985 kommer til anvendelse. Vedtaket har ingen vurdering av det rettslige rammeverk som fremgår av plan- og bygningsloven, heller ikke ift gjeldende kommuneplan. Administrasjonen sin eneste begrunnelse for vedtaket er en generell gjengivelse av statlige styringssignaler om fortetting. En slik vurdering tilfredsstiller ikke forvaltningslovens krav til begrunnelse.

Videre er det vist til at avstand til nabogrenser er avklart gjennom en jordskiftesak. En jordskiftesak gjelder privatrettslige forhold og er ikke relevant ift de offentligrettslige forhold som skal legges til grunn i en vurdering etter plan- og bygningsloven.

Området er uregulert, det blir da plan- og bygningsloven som blir styrende for utnyttning (TU), byggehøyder samt avstand til nabogrenser. Tomten grenser inn til reguleringsplan for Kolåsfeltet som i hovedsak er bebygget med eneboliger. Så lenge den aktuelle tomten er uregulert vil det være naturlig at reguleringsplanen som omfatter nabobebyggelsen være styrende — særlig gjelder dette når det legges opp til bebyggelse av en firemannsbolig på en svært liten tomt. Tomten er også liten selv som eneboligtomt. Bygging av en firemannsbolig er langt utover det som bør skje uten ny reguleringsplan. følge grunnboken har gnr 107 bnr 11 et areal på 769 kvm, jfr vedlegg 1. Etter plan- og bygningsloven er TU 1/3 for uregulert område, parkering inngår i beregning av TU, jfr TEK § 3-8 og § 3-12.

I vedtaket er det ingen redegjørelse for grad av utnyttning på tomten, tomtens størrelse og bygging av 4 leiligheter inkl parkering antas å overskride tillatt TU uten dispensasjon. Det bes redegjort fra kommunen sin side hvilke vurderinger kommunen har gjort ift utnyttelse. denne forbindelse med det også vektlegges at naboareal er regulert for eneboliger med en helt annen utnyttelse.

Etter plan- og bygningsloven § 70 nr 1 og 2 fremgår at mønehøyde er 9 meter dersom det ikke foreligger plan. Ut fra de tegninger som naboer er kjent med er mønehøyden 9,5 meter. Høyden øker også de krav som bygningen skal ha til nabogrense.

Vedtaket gir berørte naboer ingen muligheter for hvilke vurderinger kommunen har gjort ift byggehøyder og avstand til nabogrenser.

Videre er det gitt dispensasjon fra byggegrense, kommunal vei. Det foreligger en mangelfull vurdering av de særlige hensyn som gjør seg gjeldende. Ut fra de opplysninger som foreligger bli utkjørselen i tilknytning til sving hvilket fremstår som trafikkfarlig. Særlig

gjelder dette når avkjørselen skal brukes til fire boenheter, hensynet til trafikksikkerhet med tillegges større vekt når avkjørselen skal benyttes til 4 boligenheter. Berørte naboer kan ikke se at en slik vurdering er gjort eller at det foreligger særlig grunn. I tillegg synes det heller ikke vektlagt at veien er smal.

Det anføres også at det foreligger generelle naboulempen for berørte naboer som medfører at det ikke er grunnlag for rammetillatelse.

I denne forbindelse vises det til rundskriv nr H 18/90 fra kommunaldepartementet hvor det fremgår at følgende hensyn skal vektlegges ved søknad om byggetillatelser:

Forhold ved vurdering

For bygningsrådets vurderinger ved bygningens plassering og høyde kan bl a følgende forhold være relevante:

- Tilpasning til terreng og eksisterende bebyggelse.
- Disponering av tomten for å oppnå tilfredsstillende oppholdssted i det, fri for beboerne/andre brukere, f eks usjenert uteplass, lekeareal, parkeringsplass osv, jf formålene i pbl 69 nr 1.
- Utsikt og lysforhold.
- Hensyn til naboer slik at de beholder/kan få tilsvarende kvaliteter.
- Planlagt eller påregnelig utnyttelse av nabotomta/omkringliggende areal i relativt nær framtid.

I rammetillatelsen er det ingen vurdering av tilpasning til eksisterende bebyggelse som består av eneboliger. Dersom strøkets karakter skal endres med fortetting og bygging av andre type boliger enn det som allerede er på stedet må en slik utvikling styres gjennom utarbeidelse av reguleringsplan og ikke gjennom vedtak i enkeltsaker. Det er ingen vurdering i vedtaket om forholdet til overordnet planlegging og evt plankrav, område er allerede tett utbygget og videre utbygging bør skje ihht plan.

Befaring er nødvendig, det anmodes om at kommunen foretar befaring i saken.

På denne bakgrunn bes det om at rammetillatelsen av 14 mars 2011 oppheves, dersom kommunen ikke finner grunnlag for å oppheve vedtaket bes saken oversendt ylkesmannen som klagesak."

Tiltakshavar og søker kommenterer klagen. Dei viser til at avkjørsla er godkjent og at kommunen har godkjent utnyttinga av tomta, der krav til parkering er etterkomme. Mønehøgda er under dei tillatne 9 m ut frå målereglane. Vidare viser dei til at byggeprosjektet har vorte utsett i tre år, mellom anna pga usemje om eigedomsgrænse, med dei ekstrakostnader det medfører.

Administrasjonen sin kommentar:

Plangrunnlaget: I utgangspunktet set arealdelen til kommuneplanen generelt krav om utarbeiding av reguleringsplan før det kan byggast. Arealdelen opnar for unntak for plankravet i byggeområde. Administrasjonen har handsama saka ut frå at arealbruken i kommuneplanen er *eksisterande byggeområde for bustad*, slik som det går fram av kommunen sitt kartverk. Det viser seg at det ikkje er samsvar mellom dette kartverket og den godkjente kommuneplanen: Denne viser at eigdommen ligg i eit område merka som *framtidig byggeområde for bustad*. Heile området er på 4,7 dekar, inkludert kommunevegen, og tre av dei fire eigedommane er bebygde. Det vil vera urimeleg å forlanga reguleringsplan for den fjerde tomta, når tiltaket utgjør ei fortetting og ifylling av det siste "holet" i området.

Føresegn til arealdelen:

Pbl § 20-4 1. ledd nr. 1 BYGGEOMRÅDE

2.1 Pbl § 20-4 a)

I dei områda som er avsett til byggeområde, kan løyve til arbeid og tiltak etter pbl. §§ 81 og 93 gjevast når det føreligg reguleringsplan (§ 27-1) eller utbyggingsplan (§28-2). For mindre byggeområde kan det faste utvalet for plansaker gjera unntak frå kravet om utarbeiding av reguleringsplan/utbyggingsplan. Vilkåra for unntak er dei same som nemnt under pkt 2.4.

2.4 RETNINGSLINER FOR EKSISTERANDE BYGGEOMRÅDE (SOM ER UTAN KRAV OM REGULERINGSPLAN(R) ELLER UTBYGGINGSPLAN(B))

Ved søknad om arbeid og tiltak innafør eksisterande byggeområde kan kommunen gjera unntak frå krav om reguleringsplan/utbyggingsplan dersom tiltaket:

1. Ikkje bryt vesentleg med eksisterande utbyggingsstruktur, volum og form på hus og landskap i området.
2. Ikkje fører til vesentleg endra eller utvida bruk og at tiltaket ikkje vil vera til hinder for framtidig regulering av område.
3. Ikkje inneheld meir enn 4 einebustader eller 800 m² bruksareal.
4. Ikkje grip inn i viktige leike- eller naturområde.
5. Kan sikrast infrastruktur som vassforsyning, avløp, el.forsyning, tilkomst til off. veg m v.
6. Ikkje gjev vesentlege miljølempa for eksisterande busetnad eller for framtidig utbygging.

Det kan likevel krevjast framlagt plan som skal syna: Avkøyringar, bygningar, parkering, leikeareal, større terrenginngrep og annan dokumentasjon for å kunne vurdere innhaldet og miljøeffektane i prosjektet.

Det omsøkte tiltaket oppfyller desse 6 punkta i retningslinjene:

1. I det regulerte feltet kolås 3 er det innafør 200 m avstand frå denne eigedommen 4 stk firemannsbustader og 8 stk innafør 350 m avstand, fleire av dei med nokonlunde tilsvarende tomteutnytting og tomteareal som varierer frå 600 m2 til 1.400 m2. Det er såleis ei blanding av bustader med ei, to og fire bueiningar i nærområdet.
2. Dette er den siste tomte i det uregulerte området
3. tiltaket inneheld 4 bueiningar og har BRA på 370 m2.
4. Tomta grensar mot kommuneveg og bustadeigedom, og ligg opp til dyrkamark/beite.
5. Det er gitt løyve til tilknytning til kommunal veg vatn og avløp.
6. Bygningsvolum, -areal og -type skil seg ikkje ut frå det som finst elles i nærområdet.

Grensetvisten er i høgste grad relevant i denne saka, for å få stadfesta at huset får tilstrekkeleg avstand frå nabogrensa.

Avkjørsle og dispensasjon frå byggegrensa mot veg er handsama som eiga sak etter veglova, med grundig vurdering av trafikkforholda, og er såleis ikkje tema i denne klagesaka.

Mønehøgd skal reknast frå gjennomsnittleg terreng og er under dei 9 m som PBL § 70 nr 1 tillet.

Tomteutnytting: Påstanden i klagen om at plan- og bygningslova har grense for TU på 1/3 for uregulert område, stemmer ikkje.

Det er ikkje gitt grenser for tomteutnytting direkte i plan- og bygnings-lova og heller ikkje tilhøyrande sentrale forskrifter. Det er henta få lokale reglar i andre kommunar, men Lindås har ikkje ein slik regel. Det er vanleg å fastsetta tillaten tomteutnytting i reguleringsplan. Mange eldre planar har det ikkje, til dømes Kolås 2 og Kolås 3.

Utomhusareal : Tomta ligg inntil Kolås 3, som har regulerte leikeplassar og friområde. Vidare mot vest, nord og aust er det grønt, med store landbruks- og naturområde. Tilstrekkeleg med biloppstillingsplassar og plass til å snu på eiga tomt er sikra. Parkering og boder med terrasse oppå, gjer at ein vinn inn att litt uteopphaldsareal.

Nærområdet: I det regulerte feltet Kolås 3 er det innafor 200m avstand frå denne eigedommen 4 stk firemannsbustader og 8 stk innafor 350 m avstand, med nokonlunde tilsvarande tomteutnytting . Det er såleis ei blanding av bustader med ei, to og fire bueiningar i nærområdet.

Plassering og høgde kunne ikkje verta vesentleg annleis om det vart bygd ein (stor) einebutad på tomta, når ein skal halda nødvendige avstandar frå kommunevegen med bygningar og konstruksjonar. Gbnr 106/23 vil tapa utsikt mot søraust. Huset på eigedommen har panoramautsikt i dag, men det er ikkje i denne retningen det har hovudutsikten. Eigedommen vert ikkje påført vesentleg utsiktstap.

Vurdering:

Rådmannen viser til vurderinga i den delegerte saka og til kommentarar ovanfor, og kan ikkje sjå at det gjennom klagen har komme fram nye opplysningar som tilseier at vedtaket må endrast eller opphevast.