



Reigstad Bygg og Eigedom AS
Gjervik ytre
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/3464 - 15/7327

Saksbehandlar:
Kristin Nielsen
kristin.nielsen@lindas.kommune.no

Dato:
27.03.2015

Avslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve for oppføring av firemannsbustad - gbnr 134/342 og 134/343 Hilland

Administrativt vedtak. Saknr: 109/15

Tiltakshavar: Reigstad Bygg & Eigedom AS
Ansvarleg søkjar: Reigstad Bygg & Eigedom AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

SAKSUTGREIING:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av firemannsbustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere 433 m² og bygd areal (BYA) 322 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 24,17 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, støttemurar, samt opparbeiding av avkøyrsløp og parkering.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå reguleringsplan i høve hustype.

Det vert elles vist til søknad motteken 24.04.2014 og supplert 21.10.2014.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då den var mottatt. Trong for tilleggskommunikasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev datert 07.10.2014, der følgjande dokumentasjon vart etterspurd:

1. Det må sendast inn ny situasjonsplan som syner 8 parkeringsplassar for dette bygget.
2. Det må synast på situasjonsplanen/skildrast at dei 800 m² det er krav om til uteopphaldsareal er av ei slik kvalitet at dei ligg innanfor føringane som definisjonen MUA inneber.
3. Det er ein føremøn at ein skal kunne snu bilar på eigen grunn. Det må visast på situasjonsplanen at dette let seg gjennomføre.
4. Det må skildrast kva det er som visast på den allereie innsendte situasjonsplanen markert som eit langt, smalt grått felt som strekk seg inn i grøntområdet i sørspissen på dei omsøkte eigedomane.



5. Det må skildrast korleis krav til utsyn og dagslys for bueiningane i nedste etasje, då særleg den sørvestlege bueininga, oppfyllest.
6. Ut får det som gjekk fram av førehandskonferansen, kor det m.a. vart sagt at «*Knallgode prosjekt hvor kvalitet fremgår, som «positivt bidrar» til omgivelsene, vil kunne fremmes med positiv innstilling.*» Vi kan ikkje sjå at det omsøkte prosjektet gir svar på dette. Dette må synast eller skildrast.

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå ansvarleg søker 21.10.2014.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 21.10.2014. Grunna nyoppdaga avløpsproblematikk i området, var det først mogleg å ferdighandsame saka frå 03.03.2015. Etter pbl. § 21-7 første ledd jf. SAK 10 § 7-2 er det ikkje lovfesta frist for sakshandsaming av søknadar som gjeld dispensasjon frå reguleringsplan.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for «Hilland gnr. 134 bnr. 4 og 37» med plan-id 1263-02051985 er definert som bustadføre mål.

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er ikkje skriven verken i føresegnene eller på plankartet, men plankartet viser ein bygning på kvar tomt med plassering. 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 leggest til grunn for utnyttingsgrad.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå reguleringsplanen for bustadtype: begge eigedomane det søkast på, er i arealplankartet sett av til bustadområde med ein bustad på kvar eigedom. Det vert søkt om oppføring av ein firemannsbustad over begge eigedomane. Tiltaket krev også dispensasjon frå den viste byggplasseringa i reguleringskartet.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:

Søknad om dispensasjon frå reguleringsplan Hilland vest for oppføring av ein 4 mannbustad på tomtene gbnr 134/342 og 134/343

Vi søker om dispensasjon frå reguleringsplanen for oppsetjing av ein 4-mannbustad på området som omfattar gbnr 134/342 og 134/342.

Reguleringsstatus

Arealet er i høve plankartet i reguleringsplanen sett av til bustader. I reguleringsføresengene §2 heiter det: *"Arealet skal byggjast ut med bustadhus, til dømes slik det er synt i reguleringsplanen. Bustadene kan vere i to høgder."*

Førehandskonferanse

Vi har vore i førehandskonferanse med administrasjonen i kommunen 25.09.2013. I høve referatet frå møtet vurderer administrasjonen området som areal for ein bustad, vidare at ein bustad kan ha utleieeining. Oppføring av 4-mannsbustad vil krevje dispensasjon. Ein dispensasjon vil bli vurdert opp mot føresegnene i kommuneplanen. I referatet heiter det og at "knallgode prosjekt hvor kvalitet fremgår, som "positivt bidrar" til omgivelsene, vil kunne fremmes med positiv innstilling".

Vår vurdering av området og planen.

Nærområdet til tomtane er bebygd med både ein bustader, ein bustader med utleieeiningar og tomannsbustader. Reguleringsplanen syner areal avsett både til ein bustad, tomannsbustader og område med fleirmannsbustader. Ein rask oversikt på Nordhordlandskart/Se eiendom syner at mange av ein bustadtomtene innan planen er bebygd med tomannsbustader (bnr 468,352, 324,323, 351, 321,322, 279,289, 341), tremannsbustad (bnr 339) og 4 mannbustad (bnr 362). Ein del ein bustader er registrert med 3 bueiningar (t.d 214, 347).

I høve byggulforming i nærområdet er det bygd ulike typar, t.d takulforming er det både valm, saltak, saltak med ark(er), vinkelhus. m.v. Når det gjeld mønereining har ein stort sett halde seg til planen (møne langs terreng). Dei næraste bustadene er horisontaldelte tomannsbustader i to høgder.

Einebustad

Våre tomter høver til bygging av einebustad, men beliggenheiten midt i denne noko innklemte "dalen" gjer at området er mindre attraktivt enn t.d areal meir vest i planen. Reguleringsplanen er frå 1985, at det ikkje har vore bygd på desse i utgangspunktet sentrale tomtene tilseier det same. Kostnaden ved å setje opp einebustad etter dagens krav og ønskjer, gjer at husbyggjar ser mykje meir på beliggenheit- innsyn, utsikt og solforhold enn tidlegare. Dette og med tanke på eventuelt sal av bustaden seinare. Ein betalar heller noko meir for betre beliggenheit.

I dag ønskjer ein gjerne og ei meir individuell formgjeving av bustaden, dette kan medføre at heilskapen i området t.d valma tak, vert uroa av ønskje om funkis-stil

Typografien gjer og at det vert kostbart grunnarbeid for å få desse tomtene opparbeidd som enkelttomtar i høve dagens ønskjer til uteområde (flatt og lettstelt). Skal ein ha større utleigeining i underetasje, vil utearealet framom huset ofte "tilfalle" utleigeiningen, noko som er lite attraktivt.

Tomtene er kvar for seg heller ikkje spesielt store (695 m2 og 637 m2). I høve oppsetjing av einebustad med utleige og garasje, vert BYA bygg gjerne 200 m2. + biloppstilling 36 m2. Tomteutnytting vert då ca %BYA=37 for den minste tomte, noko som er relativt høgt.

4-mannsbustad

Vi ønskjer å slå saman dei to tomtene for å føre opp ein 4mannsbustad. Løysinga gjer at ein kan sjå området under eitt og skape ei god heilskapsløysing.

Tomteutnytting

I reguleringsplanen er det ikkje sett krav til tomteutnytting, eller krav til uteoppshaldsareal. For å kunne gje eit inntrykk av utnytting av tomte vel vi likevel å setje opp følgjande:

Dei samanslåtte tomtane vil ha eit areal på om lag 1332 m2. Av dette vil bustadbygget har BYA ca 180 m2, bod 20 m2 + parkering 6x18=108m2, total BYA 308 m2. Dette gjev ei tomteutnytting på %BYA= 23.1. Restarealet vil då vere 1024 m2. Berekna uteoppshaldsareal vil vere kring 800 m2, det resterande arealet på ca 200 m2 vil vere areal til avkjøring og areal for tilkomst til bustadene. Ser ein til kommuneplanen for Lindås, slik administrasjonen ønskjer, er det krav om 200m2 uteoppshaldsareal pr eining for tomannsbustader. Ein 4-mannsbustad skulle då totalt ha 800 m2 uteoppshaldsareal, noko vi tilfredstiller her.

Bygget er planlagt med BYA bygg inkl bod på ca. 200 m2. + biloppstilling. Dette vert om lag halvparten av BYA for to einebustader med utleige. Den visuelle belastningen i området/dalen vil då verte vesentleg betre med ein 4mannsbustad sett opp mot 2 einebustader.

Ved å trekke bygget nært den nordlege grensa, vil dette og medføre ei betring av den visuelle belastninga på området, kontra 2 einebustader plassert i samsvar med plan, som vi kunne gje ei trongare løysing i "dalen". Omsøkt løysing vil og gjere at naboar vil tape minst mogeleg utsikt, innynstilhøve til dei eksisterande bustadene vert og vesentleg betre.

Slik parkeringsløysinga er planlagt, rett ved felles innkjøring, vil dette krevje minst mogeleg av utearealet. Det vert lagt opp til 6 plassar for parkering i samsvar med føresegnene til fellesparkering.

Uteoppshald

Det totale uteoppshaldsarealet vil vere om lag 800 m2. Vi legg opp til at dei store uteoppshaldsareala/leikeområda vert liggjande mot dei eksisterande naboane. Dette er gjort for å ta omsyn til dei som allereie er etablert i område, men samstundes for å leggje til rette til felles leik/bruk av desse områda, både for alle i bustaden men også for sambruk av andre i "dalen". Dersom grøntområda vert liggjande rett framføre bustaden, vil dette gjere området meir privatiserende, og (delar av) slike fellesområde har ein tendens til å verte "beslaglagt" av dei som bur i 1 høgda.

Uteareala vil ha ulike kvalitetar, både flate/lett skrånande areal, og meir skrånande areal. Dette vil kunne leggje opp til ulike aktivitetar både for liten og stor. Mesteparten av areala vert grøntareal, men areal mellom bod og bustad vil vere med fast dekke, for t.d trehjulsykkelparkering. Vi legg opp til tilgjengelegheit/tilkomst til bustadene, parkering og uteområder i samsvar med intensjonen i TEK10. Det vert <1:20 tilkomst til leikeareala i aust og vest.

Terrengtilpassing.

Terrengtet på tomtane er utfordrande, frå +41 til + 51moh. (søraust-nordvest). Dette medfører ein del terrenginngrep. Vi meiner dette er løyst på ein god måte, med plassering av bustad og bod på kote +45, terrengmur med høgd ca 1m bak bustad, og terrengtilpassing av uteområda rundt bygningen, samt parkering som i stor grad føl den naturlege hellinga frå vest mot aust framfor bustaden. Bustaden er plassert langs kotene, som gjev den beste løysinga i høve terrengtilpassing.

Bustaden

Vi har vald eit tradisjonelt type bustad i to høgder som vi meiner vil passe godt inn i omgjevnadene også i høve dei kringliggjande bustadene.

Bustaden vil ha ei utforming som liknar nabobygga (tomannsbustader), i to høgder og med valma tak med ca 22gr. Breidda på bygget vert om lag som desse bygga (9m/-9,5m). Lengda noko større (18m/-14-15m). Bodbygg vil også få valma tak. Terrasser og balkongar på framsida av bygget vil naturleg bryte den største synlege fasaden. På vestsida vil mur mot terreng og terrengtet bryte fasaden, gje eit positivt element. På same måte vil austsida opplevast positiv med trapp og lågare bodbygg som vil dempe inntrykket av galvveggen. Baksida vil i liten grad vere synleg for andre, men her vil terrengmur og terrengtet bak kunne gje ein positiv oppleving av fasaden.

Dialog med naboar

Vi har vore i kontakt med dei næraste naboane som vert berørt av tiltaket. Dei fleste ser klart føremona med denne heilskapsløysinga, som vil gje vesentleg betre buforhold enn med oppføring av einebustader med utleige i samsvar med plan.

Konklusjon

Etter planlagt løysing vil bygg og området framstå som heilskapeleg, dempa i høve omgjevnaden og utan større siluettverknad i høve fjern og nærverknad. Bygget vil ha mønnehøgd lågare enn mellom anna nabobygg på bnr 282, 325 og 344. Løysinga vil gje eit meir ope landskap i dalen enn planen legg opp til.

Vi vonar at kommunen etter dette vurderer tiltaket som eit kvalitetsprosjekt som bidreg positivt til omgjevnaden, og at vil ha eit positivt utgangspunkt ved vurdering av søknad om dispensasjon.

Dispensasjon.

Det vert jf. PBL 19-2 søkt om dispensasjon frå reguleringsplanen for oppføring av 4mannsbustad som nemnd over. For å få dispensasjon etter PBL §19-2 er det eit vilkår at omsynet bak reglane det vert dispensert for ikkje vert vesentleg sett til sides. Vidare lyt fordelene ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulemperne. Det som og kan vere viktig er det ikkje kan gjevast dispensasjon når omsyna bak reglane frameis gjer seg gjeldane med styrkje.

Det vert søkt om dispensasjon til å føre opp ein 4mannsbustad på to tomter. Tomtene er i utgangspunktet vurdert som tomtar til einebustader eventuelt med utleige. Vi meiner løysinga som ligg føre vil gje desse:

Føremona:

- Heilskap for totalområdet, bygg og terrengtilpassing, parkering og uteområder
- Mindre visuelt belastande enn 2 einebustader med utleige, opnare landskap
- Betre løysing for eksisterande naboar- utsikt/innsyn
- Mogelegheit for fellesskap på uteområda, også for naboar
- Samla utbygging i høve tid, området vert ferdig utbygd.
- Byggutforming i samsvar med dei kringliggjande bustadane- heilskap for området
- Bruk av bustadane i samsvar med kringliggjande bustader ("leiligheit" i tomannsbustad)
- Vil ikkje gje auka trafikkbelastning i høve einebustader med utleige
- Vil ikkje gje større personbelastning i området i høve einebustad med utleige

Ulemper: tiltaket er i utgangspunktet ikkje i samsvar med intensjonen i planen.

Intensjonen i planen viser at dette området og elles i store delar av planen i utgangspunktet skal byggjast med einebustader. Likevel står det i føresegna §2 at: *Arealet skal byggjast ut med bustadhus, til dømes slik det er synt i reguleringsplanen. Bustadene kan vere i to høgder.*"

Til dømes opnar etter vårt syn opp for ei vurdering av kvart område. Dersom det var heilt eintydig at det innan planen berre skulle byggjast hus slik kartet viser, ville teksten vore annleis, (t.d.. *skal byggjast ut med bustadhus slik planen viser*).

Når vi ser på utbygginga som har vore innan planen i dag, kan det sjå ut som at ein har nytta seg av *til dømes* mange høver, jf. oppteljinga over, med 6 tomannsbustader, 1 tremannsbustad og ein 4-mannsbustad på tomtar for einebustader. Med dette som bakgrunn meiner vi at om §2 gjev retning om einebustad på desse tomtene, vil denne regelen ikkje lenger gjere seg *gjeldande med styrke* jf. PBL§19-2.

Likeeins vil kravet om likehandsamning kunne gjere seg gjeldande her, dvs at nokonlunne like saker skal kunne handsamast likt innan same plan. Vi viser mellom anna til at det ser ut til å vere bygd 4mannsbustad på ei einebustadtomt innan planen (bnr 362, tomtestorleik 919 m2).

Vi meiner etter dette at dispensasjon frå planen ikkje medfører at omsynet bak føremåla i planen vert sett til sides. Vidare at fordelane ved å gje dispensasjon klart har overvekt i høve ulempene. Reglane vi ber om dispensasjon frå framstår ikkje lenger med same styrkje. Dispensasjon jf. pbl §19-2 kan dermed gjevast.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen i Hordaland får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg føre slik merknader frå ein av eigarane av gnr. 134 bnr. 344 ved brev av 08.04.2014:

«Eg ønsker å legge inn klage på søknad om dispensasjon frå reguleringsplan Hilland vest for oppføring av ein 4 –mannsbolig på området 134/342 og 134/342 da dette er tomter som er regulert til enebolig og ikke til 4-manns bolig. Min eiendom 134/344 vil miste utsikt og verdi, med et stort ruvende bygg i front. Vil også få langt større innsyn enn det man kan forvente.»

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknad ved e-post til nabo datert 09.04.2014, samt udatert brev vedlagt rammesøknaden. Ansvarleg søkjar opplyser at:

«Oppsummering

Vi har gjennom god planlegging og utforming av tomta, samt den tilhøyrande bustaden teke dei naudsynte omsyn til terreng, eksisterande kringliggjande bygningar og omgjevnadene elles. Vi meiner dette er eit tiltak som vil gavne heile nærområdet, spesielt i høve utsikt/innsikt og byggdominans. Vi har fått gode tilbakemeldingar frå dei andre nærliggande naboane. Vi kan ikkje sjå at det er hald i dei elementa som klagande nabo skriv om i si klage. Vi ber om at kommunen ikkje tek klagen til følgje.

Vi tolkar merknadane slik.

- 1. Ho ønskjer ikkje firmannsbustad på tomtene som er regulert til einebustader.*
- 2. Ho meiner hennar eigedom vil*
 - a. tape utsikt og verdi med eit stort ruvende bygg i front*
 - b. Vil få langt større innsyn enn det man kan forvente.*

Vi har etter innkomne klage svart på denne, epost 09.04.2014 (Sjå vedlegg C5-1).

I tilsvarsbrev til klagar har vi forsøkt å gjere ytterlegare greie for tiltaket, der spesielt punkt 2 over om tap av utsikt og innsyn er gjennomgått og illustrert med teikningar og 3D bilete. Vi har ikkje fått attendemelding på dette tilsvaret, og vi tolkar det slik at ho ønskjer å oppretthalde klagen.

Tilsvar til punkt 1.

Vi søker om dispensasjon frå reguleringsplanen for å setje opp ein 4mannsbustad, grunngjevinga for dette heng saman med at vi meiner dette vil gje betre buforhold for alle på staden, at dette vert eit totalløysing som vert betre enn med to einskilde bygg. Vi viser elles til søknad om dispensasjon vedlegg (b1)

Tilsvar til punkt 2- tap av utsikt og verdi- større innsyn enn man kan forvente.

Vi har forsøkt i tilsvarsbrevet å få klagar til å sjå at desse påstandane ikkje er rette, og at løysing med 4mannsbustad vil vere vesentleg betre, spesielt for 2mannsbustaden ho bur i. Skil bygningane plasserast i samsvar med reguleringsplan, einebustadar i to høgder, den næraste plassert på kote + 46, med avstand til nabobygg ca 11 m og plassert ca 4,5 meter lengre ut på tomte, må dette føre til både større tap av utsikt og gje meir innsikt enn løysing med 4mannsbustad med på kote + 45, med avstand ca 18 meter til nabobygg og plassert i nordlege grense.

Ein 4mannsbustad vil normalt vere meir ruvande enn to einebustader, men vi meiner i høve plassering og terrengmessig forhold vil summen av den visuelle belastninga i denne situasjonen, klart vere mindre enn ved to einebustader, gjerne med tilhøyrande garasjar og terrengmurar.

Verditap.

Om hennar eigedom får verditap i høve vår løysing er heller tvilsamt. Vi vil tru at ein einebustad plassert i samsvar med planen som ligg nærare hennar bustad, som klart skuggar meir for utsikt, og som vil gje nærare innsyn enn med omsøkte løysing vil gje eit større verditap.

Sluttvurdering

Vi har vore i dialog med alle dei næraste naboane og har gjennomgått prosjektet med dei på førehand. Dei andre naboane har gjeve gode tilbakemeldingar til prosjektet, og dei har sett at dette er ei betre løysing for totalområdet, samt og i forhold til sin eigen bustad. Vi har ved utsending av formelt nabovarsel ikkje motteke merknader frå nokon annan.

Då vi ikkje har fått attendemelding på vårt tilsvarsbrev til klagar, som gjer greie for tilhøva i klagen, vurderer vi det slik at det kan vere andre motiv som ligg bak denne klaga, t.d at ein ønskjer at tomtene skal liggje ubebygd slik som i dag.

Vi ber om at kommunen ikkje tek omsyn til klagen.»

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 25.03.2014, versjonen som vart sendt inn 21.10.2014. På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 3,69 meter frå sportsbodar, 2,2 meter frå mur og 5,3 meter frå bustadbygget.

Tiltaket er ikkje plassert innanfor byggegrense i plan, jf. Planjuss 2012/1.

Avstand til offentleg veg er ikkje opplyst.

Det er søkt om topp golv på kote + 45 og mønehøgde på kote + 52,77.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er ikkje foreløpig sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Vi kan ikkje sjå at det er søkt om og eller gjeve løyve til tilknytning til det kommunale vass- og avlaupsanlegget, som i dag har dårleg kapasitet og har per dags dato ikkje naudsynt utsleppsløyve for å kunne ta imot nye bueningar utover det reguleringsplanen gjev rom for.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Avkøyrsløse til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 8 bilar.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppfallsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkøyrsløse. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns 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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at:

«Om knallgode prosjekt, der kvalitet framgår og som positivt bidreg til omgjevandane:

Tiltaket er produktet av eit godt gjennomtenkt prosjekt, som tek omsynt til

- landskap

- *Plassering av bygg og uteområde og vil gje dalen ei open form.*
- *Naturleg overgang til eksisterande terreng mot naboar*
- *Terrenget følgjer i stor grad eksisterande veg.*

- Kringliggjande bustader-

- *både i høve buform (delt bustad), men og i høve arkitektur (storleik- etasjetal- takform og vinkel)*

- Gode felles uteareal.

- *I samsvar med intensjonen i høve MUA*
- *Plassering av areal, utan stengsel, legg til rette for sambruk med naboar.*

(...)

Alternative løysingar

Vi har gjennom vurdering av området, sett på ulike alternative løysingar, både i høve byggplassering, parkeringsløysing og plassering av uteareal. For å gjere våre areal noko betre kunne vi t.d heva område B mot aust og gjort dette arealet større og flatare, ved t.d plassering av støttemur i nabogrense. Dette ville skapt eit "stengsel" for nabo, samt at slik mur ville gjeve dårlegare utsyn og ei trongare buoppleving på naboeigedomen.

Etter ei heilskapsvurdering finn vi at løysinga som ligg føre er den beste for området sin heilskap, og at løysinga vil vere god for dei som skal bu i våre hus.

Om vi skal seie noko om dette er eit knallgodt prosjekt, lyt ein gjerne samanlikne prosjektet i høve kvalitet med andre tilsvarande prosjekt. Etter det vi erfarer vil dette prosjektet framstå som særst godt i så måte, både i høve til landskap, eksisterande bustader og storleik/kvalitet på uteareal.

Saman med den beskrivinga vi har gjeve i dispensasjonssøknaden viser dette at prosjektet er gjennomtenkt, har gode kvalitetar og bidrar positivt til omgjevandane.»

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Tekniske krav til byggverk

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

Tiltaket har krav til utforming som tilgjengeleg bueining.

Avfallsplan

Tiltaket har krav til 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.

Vi kan ikkje sjå at søknaden inneber «Knallgode prosjekt hvor kvalitet fremgår, som «positivt bidrar» til omgivelsene vil kunne fremmes med positiv innstilling.»), som skriven i referatet frå førehandskonferansen. Det viste prosjektet viser ikkje høg kvalitet verken når det kjem til terrenstilpassing eller arkitektonisk sett.

Ein ønskjer å plassere eit massiv, 18 meter langt og 9,0 + 2,8 (terrasse) meter breidt boligbygg i eit område sett av til einebustader.

Det er ikkje søkt å dele opp bygget slik at det ikkje ville ha stått fram så massivt som det no gjer. For området sett under eitt, vil det kome ein stor parkeringsplass på ein relativt liten eigedom. Ein har ikkje søkt å følgje terrenget, det kunne ha vore naturleg å la bygget følgje terrenget ved å vende det med frontfasaden meir mot søraust, då ville alle leilegheitene og ikkje berre dei to som i dag ligg mot søraust fått utsikt og bygget ville ha følgd terrenget betre. Det ville igjen ha ført til mindre trong for terrenginngrep. Sidan bygget ligg i eit dalsøkk, er det ekstra viktig at alle bueningar er sikra best moglege sol- og utsiktsforhold. Ein ville framleis ha kunne oppretthaldt akseptable forhold for utsikt for naboar.

Tiltaket vil føre med seg ei auke i trafikken for dette området som vil vere større enn naudsynt. Om det hadde vore lagt to einebustader her, ville det maksimalt ha vore tillate med 6 bilar totalt, jf. vedtekter til bygningsloven for Lindås kommune, og ikkje krav om 8 som no.

Tomtestorleiken vist i plankartet viser også at ein her har meint at kvar av tomtane skal bebyggast med kvar sin einebustad. Eigedom B5 med gbnr 134/343 er 695 m², og eigedom B6 med gbnr 134/342 er 637 m². Tomteutnyttinga er vist gjennom dei markerte linjene for bygget samt det som tydst til å vere ein garasje på kvar eigedom, og syner at det er fullt mogleg å bygge einebustader her.

Fortetting utover det ein reguleringsplan legg opp til er ueheldig på eigedomar, særleg av denne storleiken. Fortetting bør skje gjennom reguleringsplan og ikkje dispensasjon.

De skriv: «*Typografien gjer at det vert kostbart grunnarbeid å få desse tomtene opparbeidd som enkelttomtar i høve dagens ønskjer til uteområde (flatt og lettstelt).*». «*dagens ønskjer til uteområde (flatt og lettstelt).*» er ei generalisering og som for desse eigedomane vil vere i strid med plan- og bygningslova § 29-2.

De skriv vidare, med referanse til reguleringsføresegnene: «*Til dømes opnar etter vårt syn opp for ei vurdering av kvart område. Dersom det var heilt eintydig at det innan planen berre skule byggast hus slik kartet viser, ville teksten vore annleis, (t.d.. skal byggast ut med bustadhus slik planen viser).*» Jf. Planjuss 2012/1 er dette ikkje riktig. Der står det m.a:

«Miljøverndepartementet ser det slik at dersom en forenklet reguleringsplan bare angir reguleringsformålet, til hvilket byggeformål det aktuelle reguleringsformålet skal nyttes, uten at graden av utnytting er fastsatt, så er det ingen reguleringsplan i plan- og bygningslovens forstand. En slik forenklet reguleringsplan, uten fastsatt grad av utnytting, vil da være uten den rettsvirkning som følger av bestemmelsen i plan- og bygningslovens § 31. Planen er dermed å betrakte som ugyldig.

For detaljerte reguleringsplaner, og særlig gjelder det eldre planer, kan det være at graden av utnytting verken er angitt direkte på kartet eller i reguleringsbestemmelsene. Derimot kan de enkelte bygninger innenfor byggeområdet være vist med eksakt plassering og størrelse på kartet. Dette kan gjelde både eksisterende bebyggelse og der planlagt bebyggelse er tegnet inn. Høydeangivelse for disse bygninger vil da styres av plan- og bygningsloven § 70, dersom planen ikke har egne høydeangivelser. Dette må etter departementets mening anses å tilfredsstillende kravet til angivelse av grad av utnytting, jfr. uttalelsen fra O.J.Pedersen m.fl. i Plan- og bygningsrett. Fylkesmannen spør videre om hvordan man skal forstå en plan hvor et område som er regulert til

boligformål mangler bestemmelse om grad av utnytting, og så er eksisterende eventuelt planlagt bebyggelse inntegnet på bare deler av dette området, selv om hele området i utgangspunktet var ment å bebygges. Vil en slik reguleringsplan, eventuelt deler av den, være ugyldig? Etter departementets mening vil bare den del av planen som viser inntegnet bebyggelse kunne være grunnlag for styring av bebyggelsens omfang og utforming.»

Dette betyr at her, kor det er motstrid mellom reguleringsføresegnene og plankartet, vil reguleringsplankartet måtte leggest til grunn. Elles må vi se på reguleringsplanen som «ugyldig», jf. Planjuss 2012/1. Dette betyr at det enten må byggast som vist på kartet, eller det må bli foretatt ei reguleringsendring. Det omsøkte bygget er i strid med både bygningstype og bygningsslassering/-størrelse.

Det vises særskild til § 2 i reguleringsføresegnene: «Arealet skal byggjast ut med bustadhus, til dømes slik det er synt i reguleringsplanen.» Denne føresegna må tolkast i lys av det som går fram av reguleringsplankartet. Reguleringsplankartet viser einebustader, tomannsbustader og rekkjehus. Føresegna gjeld ikkje i høve til plassering, men kan gjerast gjeldande overfor til dømes taktype (kartet viser saltak).

Oppsummering:

Etter kommunens vurdering, er den framlagte grunngevinga ikkje relevant i forhold til dei tilhøva som dispensasjonssøknaden omhandlar. Etter ein nøye gjennomgang av søknaden, og etter synfaring på tomtane, har vi ikkje kunne sjå at det her ligg føre positive grunnar som vil kunne få betydning for saka. I korte trekk vil vi anføre følgjande ulemper som vi meiner gjer seg gjeldande på staden:

- Auke i biltrafikk og redusert areal på eigedomane som kunne ha vore nytta til andre føremål enn parkering.
- Byggets volum og proporsjonar harmonerer ikkje med topografien og bebyggelsen forøvrig.
- Terrenginngrepet synes å vere relativt stort og uheldig, og dårleg tilpassa gjenverande naturleg terreng.
- Reguleringsplanen er bestemt på kva som kan byggast på eigedomen. På reguleringskartet er det vist ulike typar bygningar: tomannsbustader, rekkehus og einebustader. Desse tomtane er berre brukbare for einebustader, eventuelt med utleigedel. Tomtane kan sjølvstøtt byggast ut med einebustader.
- Vi meiner at eigedomane vil kunne få ein kvalitetsreduksjon når det gjeld uteareal, og busituasjonen forøvrig: vi kan ikkje sjå at byggverkets funksjonalitet vil bli betre som ein firemannsbustad. Kvar bueining vil få redusert funksjonalitet samanlikna med einebustader.

Oppføring av ein firemannsbustad vil ikkje fremje berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjonar.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå reguleringsplanen ikkje er oppfylt.

Plassering

Bygningens plassering er ikkje i samsvar med «fotavtrykka» i plankartet. Etter overnemnde tolking av plankartet og føresegner, vil ei slik plassering vere i strid med reguleringsplanen.

Visuelle kvalitetar

Etter plan- og bygningssloven § 29-1 og 29-2 skal eitkvart tiltak prosjekterast og utførast slik at det får ein god arkitektonisk utforming, samt inneha gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i høve funksjon,

naturlege omgjevnader og plassering. Kommunen kan ikkje sjå at det omsøkte tiltaket viser nok respekt for naturgitte og bygde omgjevnader.

Det er vist at tiltaket vil innebere eit omfattande terrenginngrep både i høve typografien og landskapsrommet, der store massar er vist fjerna. Vi kan heller ikkje sjå at tilpassinga til tomtane mot nordaust er godt tilpassa, då terrenghøgda i bakkant av det omsøkte bygget vil få ein brå og unaturleg avslutning som ikkje tek omsyn til det eksisterande terrenget.

Vi kan ikkje sjå at leilegheitene i 1. etasje vil få privat uteplass med gode kvalitetar, eller utsikt med gode kvalitetar – då særleg bueininga i 1. etasje mot nordvest - då store delar av synsfeltet vil bli dekt av parkerte bilar. Dette er ikkje i samsvar med § 29-2: «(...) tiltak (...) skal prosjekteres og utføres slik at det (...) innehar gode visuelle kvalitetar både i seg selv og i forhold til dets funksjon (...)»

Tiltaket blir svært ruvande for eigedomen, topografien på området legg ikkje til rette for eit bygg av denne storleiken her. Ein uforholdsmessig stor del av utomhusområdet vil bli parkeringsplass, dette legg heller ikkje opp til eit trafikkforsvarleg godt uteområde som alle bebuarane må passere på veg til og frå bustaden.

Volumet er i en anna skala storleiksmessig enn dei eksisterande bygningane i området. Ein firemannsbustad av denne storleiken vil reint visuelt bryte med heilskapen som allereie er i området.

Vi kan ikkje sjå at tiltaket tek omsyn til dei bygde eller naturlege omgjevnadene, jf. pbl. § 29-2.

Nabomerknad

Vår vurdering av nabomerknaden er at nabo må forvente at det kjem bygningar på dei to omsøkte eigedomane, då det i reguleringsplanen er lagt opp til dette, men nabo bør ikkje kunne forvente at det kjem eit bygg av denne storleiken når det i planen er lagt opp til to einebustader.

Naboen må forvente å miste noko av utsikta si nedover dalen, men ut frå reguleringsplanen kan det forventast ein oppdeling av utsikta og ikkje ein stå stor stengsel som det omsøkte byggets massive utforming vil gi.

Punktet som gjeld at nabo sin eigedom vil miste verdi, kan vi ikkje ta stilling til.

Når det gjeld auka innsyn, kan vi ikkje sjå at det omsøkte tiltaket vil telle negativt framfor det som er vist i reguleringsplankartet, anna enn at fleire personar vil kunne sjå inn.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå reguleringsplanen for oppføring av 4-mannsbustad. Grunngevinga går fram av saksutgreiinga.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 bokstav a vert det ikkje gjeve rammeløyve for oppføring av 4-mannsbustad. Grunngevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. 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.

Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

| Kode | Skildring | Tal | Sum |
|--------|---------------------------------|-----|--------------------|
| 9.1.4 | Dispensasjon som gjeld plankrav | 1 | Kr 8 500,- |
| 10.2.1 | Avvist sak | 1 | Kr 2 100,- |
| | | | |
| | Totalt gebyr å betala | | Kr 10 600,- |

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato, jf. pbl. § 21-4 (6).

Klage over gebyr

Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 14/3464

Med helsing

Tor Hegle
avdelingsleiar byggesak

Kristin Nielsen
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

| | | | |
|--------------------------|---------------|------|-----------|
| Rita Mellingen | Kalvatræ 13 | 5911 | ALVERSUND |
| Fylkesmannen i Hordaland | Postboks 7310 | 5020 | Bergen |
| HORDALAND FYLKESKOMMUNE | Postboks 7900 | 5020 | BERGEN |

Mottakarar:

| | | | |
|-----------------------------|--------------|------|----------|
| Reigstad Bygg og Eigedom AS | Gjervik ytre | 5914 | ISDALSTØ |
|-----------------------------|--------------|------|----------|