

Lindås kommune v/byggesak

11.04.2015

VISJON:

HEILSKAP
OG KVALITET

Gjervik Ytre
5914 Isdalstø

Org.nr :
982 231 345

epost: post@reigstadbygg.no

heimeside: www.reigstadbygg.no

Dagleg leiar:
Geir Reigstad:
92 60 82 35
geir@reigstadbygg.no

Bygg

Fagleg leiar:
Håkon Reigstad
92 50 82 36
hakon@reigstadbygg.no

Fagleg leiar
prosjektering:
Kjell Reigstad
97 74 79 64
kjell@reigstadbygg.no

Teikning
Prosjektering,
Byggesak
Nybygg
Tilbygg
Bustad
Garasjar
Hytter

Entreprenør

Fagleg leiar
Rolf Reigstad
90 03 97 61
rolf@reigstadbygg.no

Graving,
Boring
Sprenning
Transport
Støyping
Natursteins
Muring
Uteareal
Grøntareal

KLAGE PÅ AVSLAG OM DISPENSASJON gbnr 134/342 og 343, Hilland

Me viser til avslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve datert 27032015.

I denne klagen vil me visa til følgjande hovudpunkt:

- A. Bakgrunn for prosjektet- førehandskonferanse- dialog (s.2)
- B. Tilbakevising av kommunen si grunngjeving for avslag (s.4)
- C. Vår vurdering/kommunen si manglande vurdering kring dispensasjon (s.7)
- D. Manglande forutsigbarheit- jf. førehandskonferanse (s.10)
 - D1. planjuss 01/12
 - D2. Avløp
- E. Presisering av forholda elles i prosjektet (s.13)
 - E1. Visuelle kvalitetar, terrengtilpassing og naboforhold
 - E2. Parkeringsløyving- her under vurdering av §4

Oppsummering av punkta.

Vi vil i klagen visa til at vi har oppfylt dei forutsetningane som vart lagt til grunn i førehandskonferansen, vidare at kommunen ikkje har følgd opp dei lovnadane som vart gjeve, mellom anna om dialog i saka. Fleire av punkta i Kommunen si grunngjeving for avslag er i direkte strid med signala gjeve i førehandskonferansen. Kommunen har etter vårt syn brote krava til forutsigbarheit gjeve i saksforskrifta SAK§6-1

Ved vurdering av dispensasjon er det fleire forhold som er feil vurdert, mellom anna føresegna til planen §§2 og 4. Det er ikkje tatt med at vår løyving gjev lågare utnyttingsgrad enn planen legg opp til. Andre forhold er mangelfullt utgreidd, her under likehandsaming og presidensverknad i høve tidlegare saker.

Departementet har i si rettleiing om dispensasjonar eige punkt om eldre reguleringsplanar som ikkje er fullt utbygd, dette er ikkje vurdert. Likeeins punktet om føresegna/planen si gjenverande styrkje.

I dei siste punkta har vi forsøkt å presisere kvalitetane ved vår løyving, både sett opp mot løyving i høve plan (to einebustader), men og sett opp mot tilsvarande prosjekt innan planen.

A. Bakgrunn for prosjektet- førehandskonferanse- dialog

Litt bakgrunn om saka- førehandskonferanse

Me har søkt om oppføring av 4mannsbustad på to tomtar som jf. reguleringsplanen er vist som einebustader.

Det vart gjennomført førehandskonferanse 29.09.2013 med dåverande byggesaksleiar Urheim. I grunnlaget for førehandskonferansen låg det både skisser og ei kort førebels utgreiing i høve forholda på staden og føremonar vi såg med ved ein 4mannsbustad.

Skissene viser i hovudsak den same løysinga som vi har søkt om, og bygget har omlag same storleik og plassering. I utgreiinga som vart lagt ved peika vi på dei same elementa som vi i søknaden har fremja som positive, mellom anna eit bygg i staden for to, omsyn til og utsiktforhold for naboar, gode felles uteareal, ei avkjørsle i staden for to m.v.

Det vart i møte peika på at dette er dei siste ubebygde tomtene i bustadfelet, der reguleringsplanen er frå 1985, vidare at det er den dårlege beliggenheiten som har gjort at desse er mindre attraktive og ikkje har vore bygd ut gjennom desse 30 åra.

Byggesaksleiaren var særs positiv til dei tankane vi hadde kring dette, og ville kunne tilrå ei slik løysing om vi fann gode heilskapsløysingar for området. Han skriv difor i referatet:

Knallgode prosjekt der kvalitet framgår, og som "positivt bidrar" til omgjevandene vil kunne fremjast med positiv innstilling.

I etterkant av førehandskonferansen har vi gjort ei grundig vurdering av eigedomane, kringliggjande bustader og nærområde elles. Vidare har vi gjennom prøving av ulike løysingar og modellar, der ulike forhold er vegd opp mot ein annan, spesielt for uteområda, kome fram til løysinga som er omsøkt. I prosessen har vi presentert løysinga for dei næraste naboane, og hatt dialog med dei om tiltaket. Dei fleste har sett positivt på dette tiltaket som vil gange dei.

Dialog

Vi vart i førehandskonferansen lova dialog i denne saka, og det vart avtala at det skulle gjennomførast innleveringsmøte når søknaden var klar. Vi skulle der presentere/gå igjennom løysingane og søknaden elles før innlevering. Vi sende difor ein førespurnad om dette 22.04.2014. Byggesaksleiaren hadde då slutta, og vi fekk til svar at *Vi har for tida ikkje kapasitet til å halde innleveringsmøte...*

Søknaden vart sendt kommunen dagen etter. Etter at vi 15 september sjølv måtte hjelpe kommunen å finne/påvise at kommunen hadde motteke saka 24.04.2014, fekk vi brev frå ny sakshandsamar 07.10.2014 der kommunen ber om tilleggsopplysningar.

Tonen i brevet er ein heilt annan enn den positive dialogen vi såg føre oss i denne saka. Mellom anna vert det krevd 8 p.plassar når vi under førehandskonferansen viste 6 plassar som det i §4 i føresegnene også vert lagt opp til.

Vi valde den gang å "føye" oss etter krava i brevet frå kommunen, då vi hadde håp om rask handsaming og løyve. Utførleg tilleggsdokumentasjon vart sendt kommunen 21.oktober. I den vidare saksgangen har vi og etterlyst dialog/møte, dette kjem vi attende til i ei anna form.

Etter at avslag vart gjeve oss 27.03.2015 har vi og etterspurd dialog/ og gjennomgang av saka, for å sjå på dei ulikheitene som vi no har. Kommunen svarar at dei ikkje ønskjer dialog før klagefristen er utgått.

Om våre løysingar

Vi har i vår søknad, og tilhøyrande tilleggsdokumentasjon i detalj utgreidd våre tankar og løysingar. Dei elementa som vart diskutert og peika på i førehandskonferansen er etter vårt syn meir enn oppfylt. Dette er definitivt eit prosjekt som frå vår side er gjennomtenkt og som vi meiner totalt sett gjev dei beste løysingane både for våre bustader, men og i forhold til dei næraste naboane og området elles.

Vi har peika på følgjande fordelar med vår løysing:

- 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

Vi finn det difor merkeleg at administrasjonen i si vurdering faktisk ikkje finn noko i prosjektet som "positivt bidrar" til omgjevnadene, eller i det heile tatt er verdt å vurdere i samband med vurdering av dispensasjon.

Vi klagar hermed på avslag om dispensasjon og rammeløyve

B. Tilbakevising av kommunen si grunngeving for avslag

Administrasjonen har avslått vår søknad med denne oppsummeringa:

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:

1. Auke i biltrafikk og redusert areal på eigedomane som kunne vore nytta til andre føremål enn parkering.
2. Byggets volum og proporsjonar harmonerer ikkje med topografien og bebyggelsen forøvrig.
3. Terrenginngrepet synes å vere relativt stort og uheldig, og dårleg tilpassa gjenverande naturleg terreng.
4. 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 brukkbare for einebustader, eventuelt med utleigedel. Tomtane kan sjølvsagt byggast ut med einebustader.
5. 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.

Våre merknader til dette:

1. Om trafikkauke og parkeringsareal, samt bruk til anna areal

Kommunen har jf. førehandskonferansen meint at 4mannsbustad kan tillatast.

Vi finn det difor noko merkeleg at kommunen brukar dette som eit argument for å avslå søknaden. I skissene jf. førehandskonferansen er det vist felles parkeringsplass. I høve §4 i føresegnene om parkering er normen 1,5 pp på felles parkeringsplass. sjå og seinare punkt E2 om dette.

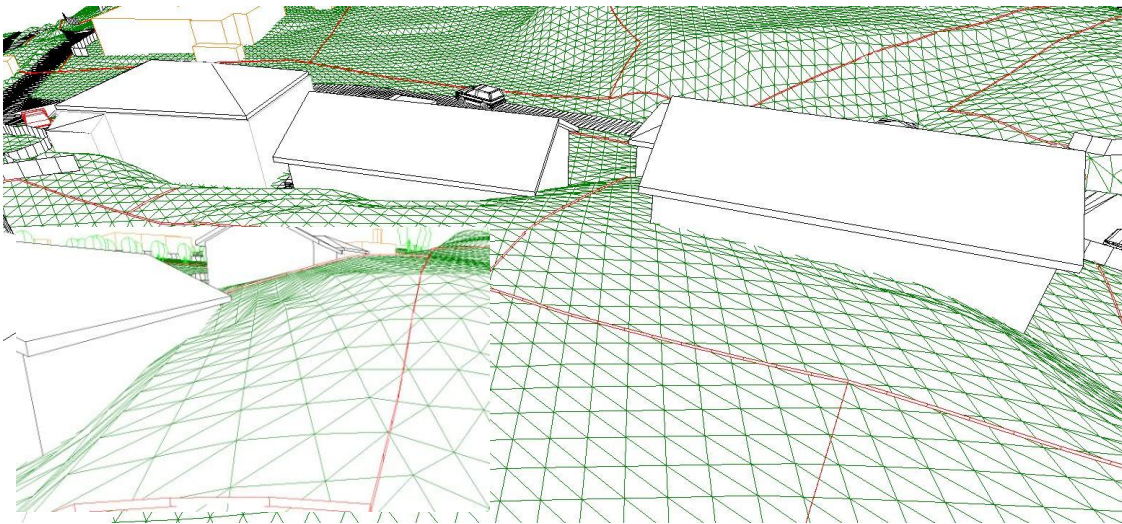
2. Byggets volum og proporsjonar harmonerer ikkje med topografien og bebyggelsen

Vi har i vår søknad gjort greie for volum og proporsjonar, typografi samt utsjånad, og at desse ikkje avvik vesentleg frå kringliggjande tomannsbustader. I motsetnad til dei næraste tomannsbustadene er vårt bygg terrengtilpassa mot terreng i nord, og ikkje to etasjar reist på flat mark slik dei har som løysing, der terrenget er utsprengt på alle sider.

3. Terrenginngrepet synes å vere relativt stort og uheldig, og dårleg tilpassa gjenverande naturleg terreng.

Vi har i vår søknad gjort greie for terrenginngrepa som er naudsynt for tiltaket, her under tiltak for å få gode uteareal. Etter gjennomført tiltak vil området framstå som heilskapleg. Det terrenget som vert "synleg" vil vere tilpassa og følgje terrenget naboeigedomane har. I dette meiner vi at ein ikkje einsidig skal sjå på terrenget slik det er i dag, men også vurdere det ferdige resultatet opp mot kringliggjande terreng. Sjå og pkt. E

De har skreve at ei løysing med einebustader vil ha mindre terrenginngrep. Vi er ikkje samd i dette. Ein enkel 3D modell av terrenget viser at det med einebustader plassert som planen viser, også vil gje store terrenginngrep, mellom anna for å få tilfredstillande utsyn, uteareal og parkering. Vi har peika på at ei slik løysing vil gje vesentleg større ulemper for området, som større visuell belastning, gjere dalen trangare, forringe utsikta/gje innsyn til naboar.



4. Reguleringsplanen er bestemt på kva som kan byggast på eigedomen.

Kommunen har jf. førehandskonferansen meint at 4mannsbustad kan tillatast.

Vi finn det difor merkeleg at kommunen brukar dette som eit argument for å avslå søknaden. Vi søker tross alt om dispensasjon frå reguleringsplanen.

Vidare har vi i søknaden vist til at mange av eiebustadtomtene 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 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 i føresegnene der det heiter: ”Arealet skal byggjast ut med bustadhus, til dømes slik det er synt i reguleringsplanen. Bustadene kan vere i to høgder.” Meir om dette under pkt. C.

5. 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.

Uteareal

Vi har i vår søknad vist til at vi har gode uteareal og MUA tilsvarande 800 m2, noko som tilfredstiller kommuneplanen for Lindås, og krav sett i førehandskonferansen. Løysinga med uteareala er gjennomtenkt, samt inneheld varierte funksjonar og gode kvalitetar.

Vår løysing gjev ikkje berre gode uteareal for våre beburarar. Eit av hovudpoenget med heile løysinga er plassering av uteareala mot naboar er å leggje til rette for sambruk, då fleire av naboane har sterkt avgrensa eigne areal, og som vi tidlegare har vist til, brukar dei delar av våre areal til uteopphald i dag. Plassering av uteareal som vist vil gjer at desse vert mindre privatisert, og vil medvirke til at våre beburarane ser på dette som fellesareal som, som alle eig like mykje i, og kan bruke på like vilkår.

To einebustad med utleige har og krav om MUA 800 m2 uteareal jf. kommuneplanen. To einebustader med utleige med fotavtrykk som vist i planen, inkludert parkering for 6 bilar, vil ha BYA på ca 340 m2 og eit restareal på omlag 992 m2. Vår løysing med 6 bilar vil samanlikning ha BYA på 308 m2 og eit restareal på 1024 m2. Vi har dermed meir disponibelt uteareal enn ved oppføring av 2 einebustader.

Funksjonalitet

Her er det vanskeleg å forstå poenget med det som vert skrive: *vi kan ikkje sjå at byggverkets funksjonalitet vil bli betre som ein firemannsbustad.*

Er det eit krav at byggverket sin funksjonalitet skal vere betre som ein firemannsbustad?

Vidare skriv de at: *Kvar bueining vil få redusert funksjonalitet samanlikna med einebustader.*

VTEK10 KAP 12 seier at *Planløsning har stor betydning for byggverkets funksjonalitet.* Vidare nemner dei under dette kapittel prinsippa om Universel utforming. I vår løysing er **alle** bustadene innvendig tilrettelagt etter desse prinsippa, noko som gjer kvar bustad ein sær god funksjonalitet. Tilkomsten via trapp til 2 høgda begrenser funksjonaliteten for 2 av desse, desse har difor ikkje krav om UU. Det same vil då vere for einebustader som jf. planen og vil ha to høgder.

Men ved bygging av einebustader (utan utleige) vil det ikkje vere naturleg å leggje alle rom med hovudfunksjon på inngangsplanet (underetasje). Dermed fell kravet om å følgje UU prinsippa vekk. Vidare legg vår løysing opp til prinsippa om UU også for uteareala, noko som ikkje er krav om, heller ikkje ved einebustad. **Samanlagt tilseier dette at funksjonaliteten totalt sett soleis er betre ved bygging av 4mannsbustad.**

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

Her tykkjer vi kommunen skal vere varsam med å misbruke formålsparagrafen i Lova i forsøket på å argumentere for sitt syn. Ved å bruke teksten slik de skriv framstår det som om å etablere ein firemannsbustad (generelt sett) i dette området vil gå i mot alle dei prinsipp som loven er bygd på. Det trykkjer vi vert store ord, utan vidare meining.

C. Vår vurdering/kommunen si manglande vurdering kring dispensasjon.

Som de skriv er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

1. *Dei omsyna som ligg bak føremålsparagrafen, samt føresegna/planen det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett.*

2. *For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.*

3. *Ved dispensasjon frå planar skal det leggast 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).*

4. *Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.*

Våre vurderingar.

1. *Omsynet til føresegn/plan skal ikkje verte vesentleg tilsidesett.*

Arealet på plankartet er avsett til bustadføremål- vi skal byggje bustad.

På plankartet viser det einebustader.

I føresegnene §2 til planen heiter det: *”Arealet skal byggjast ut med bustadhus, til dømes slik det er synt i reguleringsplanen. Bustadene kan vere i to høgder.”* (vår understr.)

Administrasjonen viser i denne samanheng til Planjuss 01/2012. Artikkelen omfattar i hovudsak forholdet til gyldigheit for ein plan der det manglar utnyttingsgrad. I denne planen er bygningar vist med storleik og kan jf. artikkelen nyttast som grunnlag for utnytting, og planen er dermed gyldig, slik kommunen og skriv.

Når det gjeld kva bygningningstypar som kan nyttast på tomtene er det i utgangspunktet vist einebustader, vi søker om dispensasjon frå dette.

Når dispensasjonen skal vurderast lyt ein sjå på kva praksis som er lagt til grunn tidlegare, kommunen lyt her og tolke føresegna til planen det søkjast om dispensasjon frå.

Vi har meint i søknaden at §2 Arealet skal byggjast ut med bustadhus, til dømes slik det er synt i reguleringsplanen, er ein bevist tekst som er lagt inn for å kunne ha fleksibilitet i høve både type bygg, byggstorleik, utnyttingsgrad og moglegheit for andre løysingar innan planen. Vi grunnjev dette med bakgrunn i planen si førhistorie, der ein sidan 1985 har gjort fleire større og mindre endringar (mellom anna næringstomt til bustad), som tilslutt resulterte i reguleringsendring i 1995 med tilhøyrande revisjon av føresegna. Ein

såg med bakgrunn i korleis det hadde vore; her var trong for fleksibilitet. Dette finn ein att ved å samanlikne føresegnene før og etter 1995.

Føresegnene som var gjeldane fram til 1995, seier:

1.1 Bustader ... (vår undersrekning)

Bygningane skal ha ei slik form og plassering som vist på reguleringsplanen.

Grunnflata skal ikkje vere større enn 200 m² og brutto golvflate skal ikkje vere større enn 350 m² eller 35% av netto tomteareal medrekna garasje og uthus.

Gjeldane føresegn frå 1995 står i stor kontrast til dette:

§ 2 Arealet skal byggjast ut med bustadhus, til dømes slik det er synt i reguleringsplanen

Praktiseringa av planen etter 1995 viser at til dømes er nytta/vore grunnlag for minst 12 avvik i høve bygningstypar, for andre eigedomar vil vi tru dette og gjeld utforming, plassering og utnyttingsgrad. Når det gjeld planjuss 2012 slår den fast utnyttingsgrad.

Etter vårt syn viser dette at byggesaksavdelinga ikkje har naudsynt erfaring og er dermed ikkje i stand til å tolke intensjonen i eldre reguleringsplanar. Ein tek seg heller ikkje seg bryet med å vurdere forholdet til tidlegare praksis innan desse planane. Den tidlegare føresegna ligg ope på nett (braPlan).

Lågare utnyttingsgrad enn ved einebustader.

På tomtane kan det setjast opp to einebustader med utleige jf, førehandskonferansen og kommune si saksutgreiing, d.v.s 4 bueiningar. Vi søkjer om å slå desse bueiningane saman i eit bygg med 4 bueiningar. Byggstorleiken og utnyttingsgraden for tomtene vil vere mindre enn to einebustader om ein legg "fotavtrykket" i planen til grunn. BYA 340 m²/ -26% for to einebustader med utleige og BYA 308 m²/ - 23,1% for 4 mannsbustad ved 6 parkeringsplassar. (sjølv med 8 pp vil vi ha same utnyttingsgrad som einebustad)

Det medfører difor ikkje riktighet at det her er snakk om fortetting i så måte. Kommunen har ikkje vurdert dette punktet rett.

jf. likehandsamingsomsynet, der i utgangspunktet like saker skal handsamast likt, og presidensverknaden frå tidlegare saker innan planen, lyt telje med. Det er innan denne planen gjeve minst 12 dispensasjonar/avvik frå planen, her under minst ein 4 mannsbustad. Nabobygget vårt er eit slik bygg som har avvik frå planen. Kommunen har ikkje vurdert dette punktet i det heile

Departementet si rettleiing i dispensasjonssaker.

Eit moment som og lyt vurderast jf. rettleiing i høve dispensasjonar frå Kommunal og moderniseringsdepartementet er kva styrkje som er att i føresegna/planen. At planen er eldre, og at det er gjeve mange dispensasjonar allereie tilseier at planen/føresegna ikkje lengre har same styrkje som den gang planen var ny. Kommunen har ikkje vurdert dette punktet i det heile.

Departementet seier og noko om forholdet til eldre reguleringsplaner.

.. dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

Dette er eit av punkta vi var samd om i førehandskonferansen, og grunnlaget for vår søknad. Kommunen har ikkje vurdert dette punktet i det heile i si saksutgreiing.

Til slutt vil vi igjen peike på at kommunen har i førehandskonferansen vurdert at desse tomtene er eigna til 4 mannsbustad.

Etter vårt syn vil ikkje føremålsparagrafen eller formålet med føresegna/planen etter dette vere vesentleg sett til side.

2. Fordelane ved å gje dispensasjon skal vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Vi har både i førehandskonferansen, og med søknaden vist at det er mange fordelar med vår løysing. Fordelane er mellom anna:

- 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

I tillegg vil vi nemne at ein med vår løysing vil oppnå universelt utforming/tilgjenge av uteareal, parkering, og bustadene i første høgda. I andre høgda vil bustadene ha desse kvalitetane, men unnatak av tilkomst. Vi tilfredsstillar også krava til MUA som er sett i kommuneplanen for Lindås.

Om ulemper er tiltaket i utgangspunktet ikkje i samsvar med plan.

Vi kan ikkje sjå at det finnast andre ulemper, sett i forhold til løysing med den type/storleik/plassering og terrenginngrep ved bruk av einebustadar som planen legg opp til. Oppføring av to store einebustader vil etter vårt syn klart vere dårlegare løysing for området, sjå og seinare punkt E. Dei ulempene kommunen har vist til er enten ikkje relevante; jf. førehandskonferansen, eller gjort greie for.

3. 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).

Denne saka er vurdert av kommunen til ikkje berøre nasjonale eller regionale rammer, noko som talar for at det kan gjevast dispensasjon

4. Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Jf. dei fordelane me har påvist, vil tiltaket ha positive verknader i høve helse og miljø (gode uteareal og møteplassar som alle, også naboar kan bruke), gje gode forhold for tryggleik (oversiktlege areal og gode sikringstiltak), og positive forhold i høve tilgjenge (uteareal, parkering og bustader). Departementet har i sin lovkommentar vist til at punktet særleg skal ta omsyn til Universell utforming/tilgjenge. Vi gjer meir enn minstekrava.

Vi meiner etter dette at vi har utdjupe og vist til at loven si oppstilling og vilkår for å kunne gje dispensasjon definitivt er tilstades, her under at fordelane klart overstig ulempene og at omsynet til føremålet med planen ikkje vert vesentleg skadelidande.

D. Manglande forutsigbarheit- jf. førehandskonferanse

D1. Om planjuss 01/12- utgjeve av departementet 1 halvår 2012.

I førehandskonferansen 29.09.2013. var og kommunen sin byggesaksjurist tilstades. Føremålet med førehandskonferansen/kommunen si oppgåve er mellom anna å klargjere rammene for eigedomene/tiltaket, her under gjennomgang av reguleringsplan og føresegner, eventuelle andre krav og rammer som kommunen har kjennskap til, med mål om at tiltakshavar si vidare planlegging skal vere så forutsigbar som mogeleg. (jf. SAK§6-3, sjå og seinare)

Vi finn det difor merkeleg at forholdet til plantolkinga i planjuss 01/2012, som var sendt alle kommunar 1 halvår 2012 ikkje vart nemnd av kommunen sin jurist i det heile under møtet hausten 2013.

Forholdet vart heller ikkje nemd under kommunen sin gjennomgang av søknad og førespurnad om tilleggsdokumentasjon hausten 2014. At dette kjem opp som eit punkt i mars 2015 finn vi merkeleg.

Etter vårt syn er dette heller ikkje direkte relevant, då denne planen har bygningar plassert med storleik, og dermed fastsett tomteutnytting som er hovudmeldinga i vurderinga. Vår tomteutnytting er mindre enn desse viser.

Når det gjeld plassering av bygg, og avvik frå plan legg jo søknaden om dispensasjon opp til dette, då vi søker om eit bygg på to eigedomar.

D2. Avløp.

De skriv:

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 bueiningar utover det reguleringsplanen gjev rom for.

Jf. VSAK10 §6-4 rammetillatelse bokstav g. står det følgjande

Det skal fremgå av rammetillatelsen at veiforbindelse med vidare er sikret, herunder at bruk av nabogrunn er avklart, og at eventuell opparbeiding av offentlige veier og vann- og avløpsanlegg, jf. pbl. § 18-1, også er tilfredsstillende avklart. Tekniske løysningar og dokumentasjon vedrørende refusjon må senest vere avklart og utarbeidet i forbindelse med igangsettingstillatelsen.

Dette er eit regulert bustadfelt, der veg, vatn og avløpsanlegg er i kommunalt eige og ferdig opparbeidd.

jf. pbl §18-1 heiter det at ein tomt berre kan bebyggast om

- b) hovedavløpsledning, herunder i tilfelle også særskilt overvannsledning, fører til og langs eller over tomta. Det kan ikke kreves lagt rør av større diameter enn 305 mm. Kommunen kan godta avløpsforbindelse til annet hovedavløpsanlegg.
- c) hovedvannledning fører til og langs eller over tomta. Det kan ikke kreves lagt rør av større diameter enn 150 mm. Kommunen kan godta vannforsyning fra annen vannledning.

Vi har fått opplyst av VA-avdelinga av det ligg røyr for både vatn og avløp klar til tilkopling inne på tomta. Epost frå VA om dette låg vedlagt søknaden. Begge desse kriteria er dermed oppfylt.

I ein rammesøknad vil dette vere tilstrekkelege opplysningar for kommunen. Men her er det jo noko ekstraordinære forhold....

Overskriden kapasitet på avløpsanlegget.

Når det gjeld forholdet til overskriden kapasitet på det kommunale avløpsanlegget, viser vi i første omgang til epost frå Driftsavdelinga datert 08.12.2012, der det kjem fram at det er tilstrekkeleg kapasitet til oppføring av tiltak med 4 bueiningar på desse to eigedomane (den gang 2 tomannsbustader). Vi har lagt denne til grunn ved vår søknad om 4 mannbustad. I førehandskonferansen der kommunen skal klargjere rammer for tiltaket, vart det ikkje nemnd noko i høve til kapasitetsproblem for avløp. I Lindås kommunen er det byggesaksavdelinga forvaltar forureiningslova, Ingen av kommunen sine representantar nemnde problem om dette på førehandskonferansen.

For det andre skriv de at *Avløpsanlegget har per dags dato ikkje naudsynt utsleppsløyve for å kunne ta imot nye bueiningar utover det reguleringsplanen gjev rom for.*

Både i førehandskonferansen og i dykkar saksutgreiing er det peika på at det kan byggjast einbustad med utleige- altså totalt 4 bueiningar på tomtene. Vi søker og om 4 bueiningar. Vi skulle då liggje innanfor det reguleringsplanen gjev rom for.

Sanninga er vel og jf. dei neste punkta at kommunen ikkje har naudsynt utsleppsløyve for å ta i mot nokon nye bueiningar og at kommunen lyt utvide sitt løyve uansett.

For det tredje er det som de skriv at kapasiteten allereie overskriden for anlegget. Det er kommunen v/byggesak som er forureiningsmynde og som har også har gjeve løyve til byggetiltaka innan planen, og som tilslutt har medført denne overskridinga.

Eit fjerde punkt er at dette ikkje er eit teknisk problem, men eit formalia problem som kommunen har kome opp i (jf. også neste avsnitt). Etter samtale med leiar for VA-driftsavdelinga 08.04.2015, kjem det fram at dei ikkje vil ha noko problem i høve sitt avløpsanlegg om det vert gjeve løyve til 4mannsbustad. Dei har allereie sett i verk tiltak i høve den overskridinga som er i dag, med mellom anna hyppigare tømning og overvåking av anlegget.

Problemet ligg i at det utsleppsløyve som er gjeve av Fylkesmannen i 1998 er overskriden. Forureiningsmynde er sidan den gang overført frå Fylkesmannen til kommunen v/byggesak. Det er difor opp til kommunen sjølv å gje seg sjølv utvida løyve, eller mellombels dispensasjon fram til permanent løysing kan gjennomførast.

Vi vart under samtalen også kjend med at problemet og har ei større side i høve til planlagt løysing med utslepp til Radfjorden jf. Hovudplan for avløp ikkje kan gjennomførast, og at dette har forpurra kommunen sine planar om sanering av avløpsanlegga i området. Kommunen lyt difor uansett finne mellombelse løysingar. Vi har gjennom vinteren bede byggesaksavdelinga om informasjon og møte om dette gjennom fleire epostar utan å få respons.

Forutsigbarheit I forhold til begge desse punkta (planjuss og avløp), samt forutsigbarheit elles ved kommunen si sakshandsaming, minner vi om Forskrift om saksbehandling (SAK) § 6-1. Forhandskonferanse:

Forhåndskonferanse etter plan- og bygningsloven § 21-1 skal avklare tiltakets forutsetninger og rammene for videre saksbehandling.

..... Kommunen kan innkalle berørte fagmyndigheter (t.d VA-avdeling, vår merknad) og andre berørte til konferansen.

Kommunen skal gi nødvendig informasjon om rammeforutsetninger og krav knyttet til arealplaner, infrastruktur, aktuelle lover, forskrifter og retningslinjer, dokumentasjonskrav, krav til plassering av tiltaket, behov for koordinering med aktuelle myndigheter, jf. § 6-2, kommunens praksis, saksbehandlingsrutiner, mulighet for delt søknadsbehandling, uavhengig kontroll, tilsyn, ansvarsregler, krav til ansvarlige foretak og annet av betydning. Kommunen skal opplyse om den videre saksbehandling og antatt saksbehandlingstid.

Kommunen har ansvar for å føre referat fra forhåndskonferansen. Referatet skal undertegnes av tiltakshaver og kommunens representant i forhåndskonferansen. Referatet skal dokumentere de forutsetninger som er lagt til grunn, og danner grunnlag for videre behandling. Referatet skal følge med som saksdokument i den videre saksbehandlingen.

Vår kommentar til dette (planjuss og avløp) er at enten var byggesaksleiaren og juristen dårleg førebudd til førehandskonferansen, eller så hadde dei ikkje kjennskap til verken planjuss 01/12 eller avløpssituasjonen i området hausten 2013.

Vidare er det lagt som forutsetning i referatet at 4mannsbustad kan tillatast på tomtene. At kommunen no kjem til anna konklusjon, også på generelt grunnlag, strider også mot intensjonen med førehandskonferanse, som er forutsigbarheit.

E. Presisering av forholda elles i prosjektet

E1. Om visuelle kvalitetar, tilpassing til omgjevandane og naboforhold.

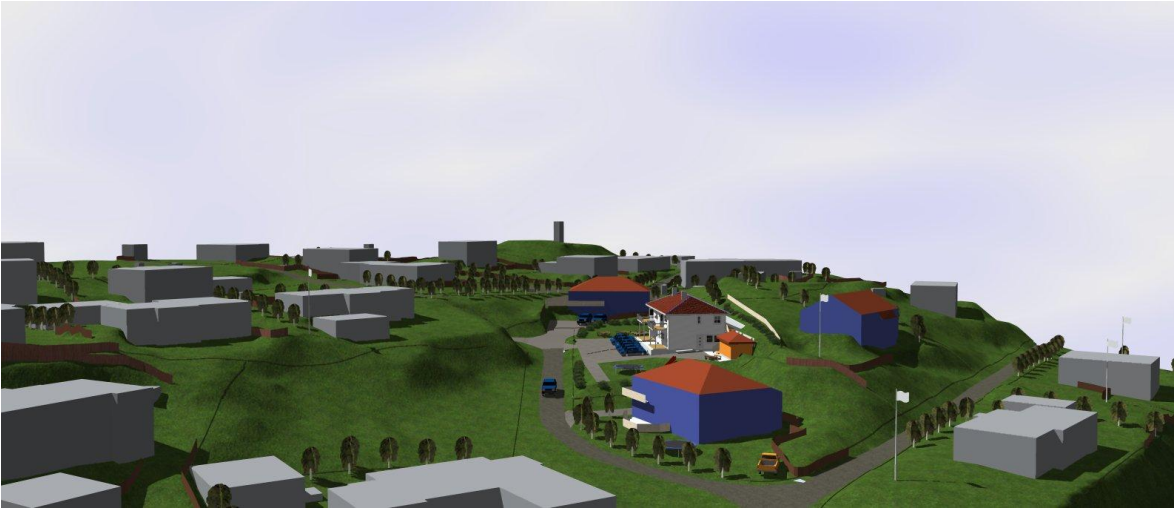
Kommunen meiner eit bygg med lengd 18 meter vil stå fram som massiv, og vil vere dominerande i dette området. Vår vurdering er at to einbustader med storleik, plassering og høgd vist på plankartet med lengd ca 15 m kvar vil framstå som mykje meir massivt og dominerande enn vårt eine bygg. I tillegg er det for einbustadene tenkt plassering av garasjar ved veg. Her vil den totale fasaden mot veg vere ca 30 meter, dog fordelt på to bygg, men med tillegg av garasjar. Som illustrasjonane under viser vil desse bygga dominere landskapet i større grad, og gjere dalen trongare, samt gjere forholda for nabo både i vest og aust vesentleg dårlegare.



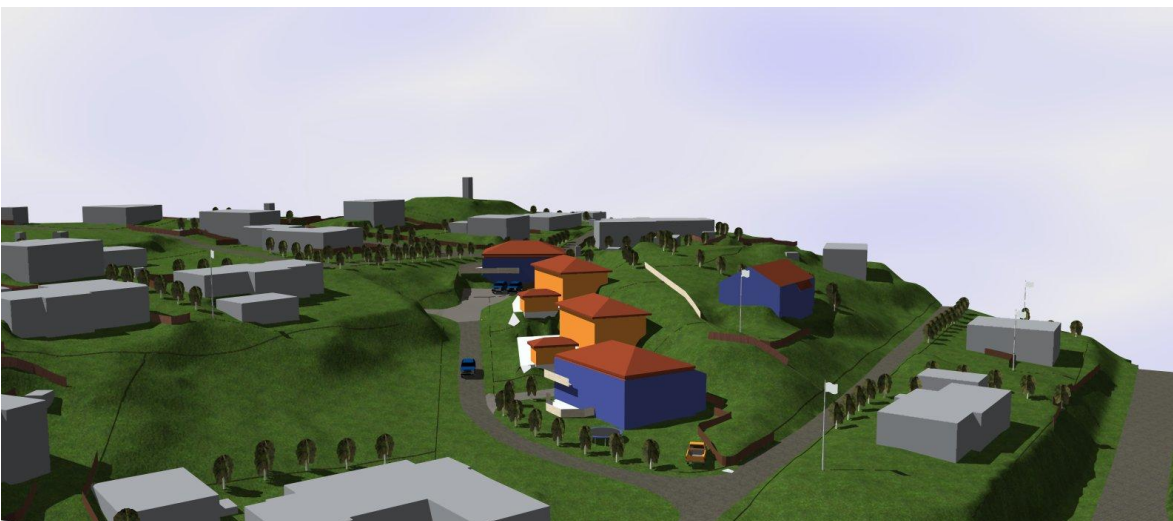
Vår løysing- gjev open dal- god avstand til naboar (18 og 24 meter), nabo vest (blått hus) taper ikkje utsikt frå stova som ligg i nord.



Løysing i samsvar med plan- trongare løysing for dalen- nærare avstand til naboar (ca 11m meter). Løysinga tek utsikt frå stovene til nabo i vest. Garasjer tek utsikt frå eventuelt utleigeining.



Vår løysing



Løysing i samsvar med plan.



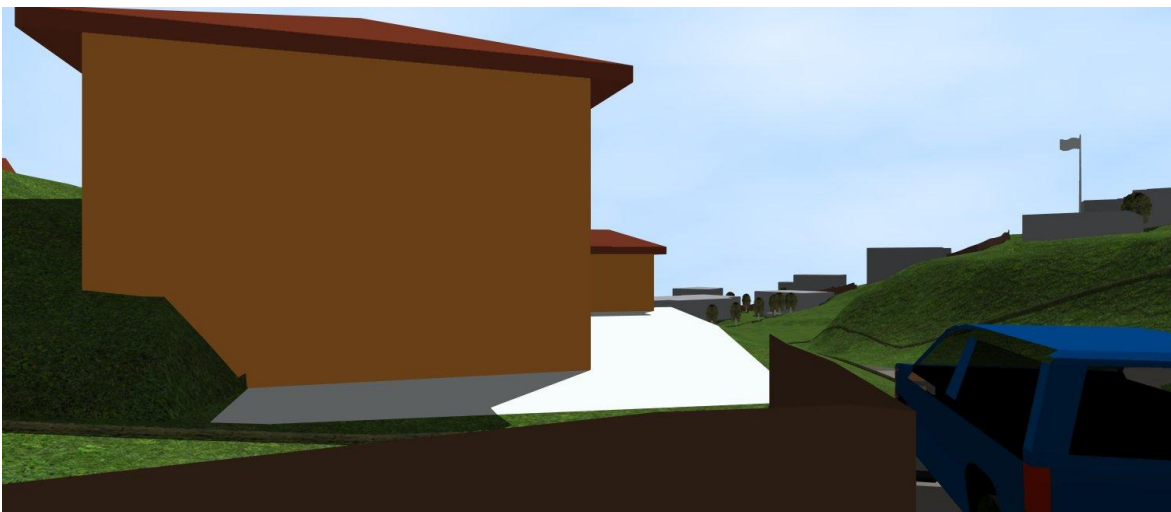
Vår Løysing

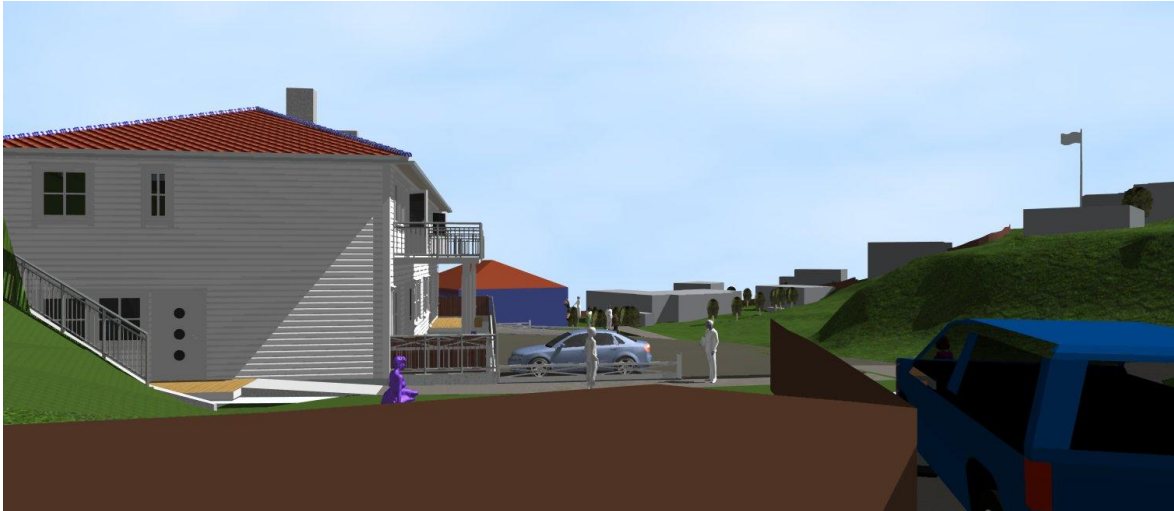


Løysing i samsvar med plan

Konsekvensar for nabo.

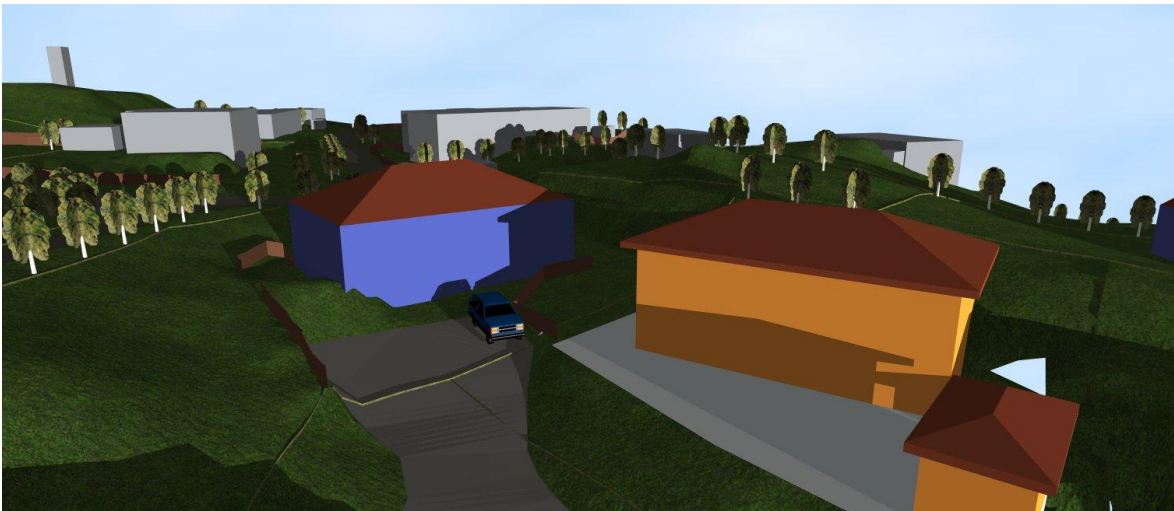
Vi har peika på at løysing i samsvar med plan, vil forringe utsikta for begge naboar i tomannsbustad vest, som har stove mot nordaust, med utsikt mot vest.





Utsikt frå stova til nabo i vest med vårt bygg for samanlikning-
Bygget ligg 7 meter lengre i frå og 1 m lågare enn einebustad i samsvar med plan.

Løysing i samsvar med plan vil og ta delar av morgonsola for nabo i vest i vinterhalvåret, her 15 feb. kl 0900. Vår løysing påvirkar ikkje dette bygget i det heile



Når det gjeld visuelle kvalitetar elles vil det totale tiltaket framstå som godt terrengtilpassa slik vi har peika på. Naboieigedomane har løyst dette ved å sprengje området flatt og har reist 2 etasjar oppå dette terrenget.



Figur 1 Nabo vest



Figur 2 Nabo aust

Vår terrengtilpassing mot grense i nord



Terrengtilpassing nordvest- Akebakken



Terrengtilpassing nabo aust

Til samanlikning

Andre stader på Hilland, og elles finnast det eksempel på løysing med også nye bygg som gjer at vår terrengtilpassing vil framstå som moderat og gjennomtenkt. Vidare at våre bygg har form/utsjånad som kringliggjande bygg.



Figur 3- Einebustad med valm midt i funkisrekkehusråde- Terrengtilpassing?



I vår vurdering om prosjektet har gode kvalitetar som og vil gje *positivitet* i området, har vi også vurdert andre tilsvarende prosjekt i same område.

t.d 4 mannsbustad innan planen. Her finnast ikkje noko form for felles areal. Her er det parkering og "uteareal" ved kvar eining. Det totale grøntarealet for eigeomen er ca 20 m2 og tilhøyrrer eine bustaden.



Figur 5 Parkering og "uteareal" i ett



Figur 7 Pakering og "uteareal" andre høgda- sør
Terrengtilpassing ?



Figur 6 Det totale grøntarealet for eigedomen

Dei som kjenner våre prosjekt. og dei leveransane me har gjort sidan oppstarten for 15 år sidan, veit at vi leverer heilskapsløysingar, ferdige opparbeida uteareal og vidare gjer oss flid med dei produkta vi leverer.



Her frå fellesareal
kupeleitet.

E2. Parkeringsløyising- her under vurdering av §4

Vi har i utgangspunktet sett opp parkering for 6 bilar på felles parkeringsplass i vår søknad. Dette viser og skissene som vart sendt inn i samband med førehandskonferansen. Vi tok då utgangspunkt i føresegnene til planen §4 der det heiter:

Kvar frittliggjande einbustad som har garasje på eigen tomt skal i tillegg ha ein biloppstillingsplass på tomta. Både garasje og biloppstillingsplass kan vere på ein felles parkeringsplass. På felles parkeringsplass skal det vera 1,5 biloppstillingsplass pr. bustad.

For fleirbustadgruppene er både avkjøyrslar og fellesanlegg for parkering/garasje synt på reguleringsplanen. (vår understrekning)

Vi har ein felles parkeringsplass for 4 bueiningar, vi har tolka det slik at 6 plassar er i samsvar med føresegnene, jf. første ledd. Det vart på førehandskonferansen ikkje nemnd noko om at vi hadde for få plassar i høve dei skissene vi synte med 6 plassar. I brev om tilleggskommunikasjon har kommunen meint at det skal vere 8 plassar og på revidert plan har vi vist dette. På opphavelag plan er det vist 6 plasser, men med moglegheit for 2 plassar i tillegg om det i enkelte høve skulle vere behov for dette, t.d ved ekstra besøk i samband med selskap o.l.

Vi kan gjerne gå vidare inn i tolkinga av §4, som lyt sjåast i samanheng med §2- "til dømes", der vi har vist til ønskje om fleksibilitet for eigedomane har vore avgjerande jf første avsnitt her. Vi er difor av den oppfatning av *På felles parkeringsplass skal det vera 1,5 biloppstillingsplass pr. bustad.* også er meint til å ivareta løysingar som vår.

Når det gjeld dei områda som i planen er vist som fleirbustad, har føresegna ei eiga linje om desse, slik at dette punktet står for seg sjølv. (desse er synt på reguleringsplan)

Etter dette meiner at det vil vere tilstrekkeleg med 6 p.plassar på denne felles parkeringsplassen (1,5 p plassar pr. bustad).

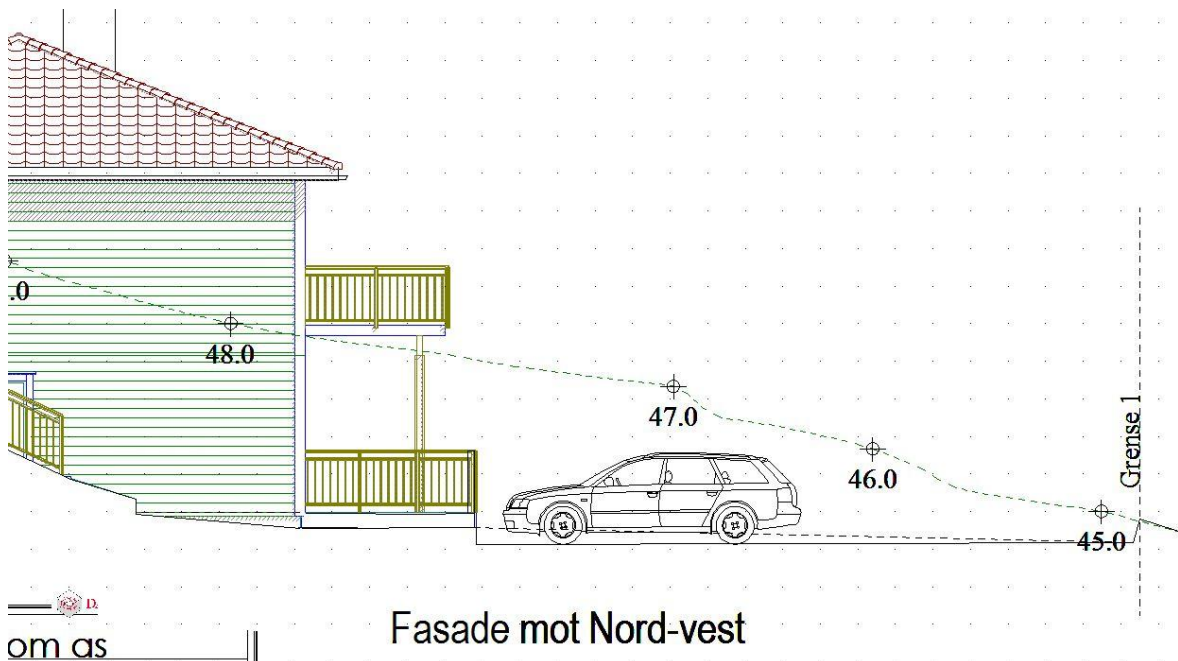
Kommunen finn elles løysinga med felles parkeringsplass framom dei private uteområda/terrassane og i utsiktsranda for bustad mot vest lite tilfredsstillande. For denne bustaden kan gjerast betre ved å senke plassen i denne enden noko. Kommunen kan setje vilkår om dette i rammeløyve. Om plassering av felles parkeringsplass elles er det gjort avvegning mellom Universell utforming/tilgjenge for alle, gode felles uteareal, som og inviterer til sambruk med naboar, parkering som i staden vil ta utsikt frå nabo/gje nabo meir belastning (vest), eller fungere som eit stengsel (aust). Vi meiner at løysinga er tilfredsstillande, spesielt om vi kan nytte 6 bilar på pp, slik opphavelag plan.

Når det gjeld gangbane over parkeringsplassen og tryggleik i høve dette, vil vi peike på at dette er ein liten og lokal parkeringsplass. Plassen må seiast å vere oversiktleg. Men det er ikkje naudsynt å nytte parkeringsplassen som gangbane. Dei fleste skal mot aust, her er det laga eigen gangveg mot leikeareal B, med ein liten sti frå veg til denne er dette løyst.

Løysinga vår er heller ikkje unik:



Ved å senke plassen noko vil løysinga framstå slik



Me vonar etter dette at administrasjonen vil gjere om på sitt vedtak om dispensasjon og rammeløyve. I motsett fall, der saka skal opp til handsaming i Plan og Miljøutvalet, ber vi om at det vert sett opp synfaring på tomta i samband med dette møtet. Me ber og om å få tilsendt saksutgreiinga når denne er ferdig/vert sendt utvalet.

Med helsing
For Reigstad Bygg og Eigedom as

Kjell A. Reigstad

Kjell- A. Reigstad
Ansvarleg søkjar