

Lindås Kommune
Plan og landbruk
Kvernhusmyrane 20

5914 ISDALSTØ

Likelydende til naboer

Bygg Prosjekt AS

Adresse:
Møllendalsbakken 2 A
5009 BERGEN

Telefon 55 27 71 50

E-post post@byggprosjekt.no
Mobil 92 24 38 55/92 84 19 62
Bank 9524 05 08703
Org nr No 986 574 174 MVA

Byggeteknisk rådgivning
Arkitektfjenester
Byggherre ombud
Legalisering av eiendom
Seksjonering av eiendom
Ansvarlig søker
Ansvarlig prosjekterende
Sakkyndig ved tvister
Deling av grunneiendom

Bergen den:

18.03.15

Saknr. 2012/2458. Hilland, Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan.
Hilland Vest, Gnr. 134 bnr. 471. Tiltakshaver: Alversund Utvikling AS.

Innledning:

Viser til Rammeløyve – dispensasjon for gbnr. 134/471 Hilland – Utenomhusplan datert 05.03.2013 og senere møter, korrespondanse og samtaler og kontrollrapport etter uavhengig kontroll gjennomført av A/Stab AS.

Det er under gjennomføringen av utbyggingen oppstått en del avvik mellom utførelsen og gjeldende plangrunnlag (bebyggelsesplan) samt gitte dispensasjoner. For avvik som anses for å være av en slik karakter at de er i strid med gjeldende plan og gitte dispensasjoner, men ikke av en slik størrelse og omfang at det kreves reguleringsendring eller omfattende retting, har man kommet fram til at forholdet kan søkes formalisert med søknad om dispensasjon fra gjeldende plan (bebyggelsesplan).

Denne søknaden omhandler:

- Søknad om dispensasjon fra bebyggelsesplan og bestemmelser inntatt i gjeldende reguleringsplan.

Dispensasjon:

Identifiserte avvik mellom gjeldende bebyggelsesplan, tidligere dispensasjonsvedtak og utførelsen er avhengig av dispensasjon fra plangrunnlaget for å kunne rettes/lukkes. Søknad om dispensasjon er gjengitt og begrunnet nedenfor:

Plan og bygningsloven**§ 12 – 4 Rettsvirkning av reguleringsplan**

Plassering av Veg 11 med tilhørende fortau i vertikalplanet, avvik fra plankart (Bebyggelsesplan)

Plassering av veger mm., bygninger og angitt arealbruksformål på bebyggelsesplan er juridisk bindende.

Utførelsen av Veg 11 avviker noe fra plassering på bebyggelsesplan.

Avkjørsel fra Veg 11 til Offentlig veg er på grunn av tiltak på naboeiendom i nord for Felt 6 trukket noe sørover. Vestre del av trasé for Veg 11 med tilhørende fortau er trukket tilsvarende mot sør.

Retting berører, og krever omfattende tiltak også på naboeiendommen som har bygget seg inn på gnr. 134 bnr. 471. Det søkes om dispensasjon for plassering i horisontalplanet for deler av veg 11

med tilhørende fortau. For omfang av avvik og endelig plassering henvises det til beskrivelse i kontrollrapport fra A/Stab AS punkt 6 fig. 2.

Plassering av FGV 1, avvik fra plankart (Bebyggelsesplan).

Plassering av vegger mm., bygninger og angitt arealbruksformål på bebyggelsesplan er juridisk bindende.

Utførelsen og plassering av FGV1 avviker noe fra plassering på bebyggelsesplan.

FGV1 er ved utførelsen rettet noe ut, og fått en endret plassering i forhold til godkjent bebyggelsesplan. Det søkes om dispensasjon for plassering i horisontalplanet for FGV1. For omfang av avvik og endelig plassering henvises det til beskrivelse i kontrollrapport fra A/Stab AS punkt 6 fig. 2 med tilhørende tekst.

Endret plassering / utforming av bolig 5 -8, avvik fra plankart (Bebyggelsesplan) og bestemmelser.

Plassering av vegger mm., bygninger og angitt arealbruksformål på bebyggelsesplan er juridisk bindende.

Plassering og utforming av bebyggelsen for bolig 5 – 8 avviker fra bestemmelser og bebyggelsesplan.

Bolig 5 – 8 er vist som rekkehus i bebyggelsesplan, mens det er bygget 2 stk. tomannsboliger.

Plassering og utforming av tilkomstveger avviker fra godkjent bebyggelsesplan. I tillegg er det oppført 2 frittstående mindre bygninger med i alt 4 sportsboder som avviker fra angitt bebyggelsesplan. Tomannsboligene er også i strid med § 3 - 2 som omhandler type bebyggelse og størrelse i supplerende bestemmelser til bebyggelsesplan. Det søkes om dispensasjon for type bebyggelse, plassering og størrelse. For omfang av avvik henvises det til søknad om tiltak i sak 2010/1428.

Endret plassering og utforming av P2, avvik fra plankart (Bebyggelsesplan).

Plassering av vegger mm., bygninger, arealbruksformål på bebyggelsesplan er juridisk bindende. Utførelsen og plassering av P2 avviker noe fra bebyggelsesplan.

P2 er i utenomhusplan datert 11.12.201, rev. 22.05.2014 vist med endret plassering i forhold til godkjent bebyggelsesplan. Utførelsen av P2 i felt samsvarer i hovedsak med utenomhusplanen. Parkering P2 er trukket noe mot vest inn på areal regulert som felles grønt areal (FG 3). Tilsvarende er felles grønt areal FG4 også trukket lenger mot vest, inn på areal som er regulert som trafikkareal. P2 er utført med samme antall plasser som vist i bebyggelsesplan. Det søkes om dispensasjon for endret plassering av parkering P2. For omfang av avvik og endelig plassering henvises det til beskrivelse i kontrollrapport fra A/Stab AS punkt 6 fig. 16 og 17 med tilhørende tekst.

Endret plassering og utforming av FGV3, avvik fra plankart (Bebyggelsesplan).

Plassering av vegger mm., bygninger, arealbruksformål på bebyggelsesplan er juridisk bindende. Utførelsen og plassering av FGV3 avviker noe fra plassering på bebyggelsesplan.

FGV3 er i utenomhusplan datert 11.12.201, rev. 22.05.2014 vist med endret plassering i forhold til godkjent bebyggelsesplan. FGV3 er trukket noe mot sør-øst, og forlenget inn i felles grøntareal FG3. Det søkes om dispensasjon for endret plassering i av FGV 3. For omfang av avvik og endelig plassering henvises det til beskrivelse i kontrollrapport fra A/Stab AS punkt 6 fig. 16 og 17 med tilhørende tekst.

Endret kuroatur og plassering av Veg8, avvik fra plankart (Bebyggelsesplan).

Plassering av vegger mm., bygninger, arealbruksformål på bebyggelsesplan er juridisk bindende. Utførelsen og plassering av Veg8 avviker fra plassering på bebyggelsesplan.

Veg8 er i utenomhusplan datert 11.12.201, rev. 22.05.2014 vist med endret plassering i forhold til godkjent bebyggelsesplan. Østre del av Veg8 er trukket noe mot nord for å få innkjørsel til garasje P3 i senter av garasjeplanet for bedre plassutnyttelse. Det kan synes som om noe av endringen er godkjent i dispensasjonsvedtak datert 04.07.2011 i saknr. 20117598. Vi ser det som naturlig at det søkes om dispensasjon for endret plassering i av Veg8 i denne saken, slik at man er sikret at alle endringer omfattes av dispensasjonsvedtak i utenomhusplan. For omfang av endring, avvik og endelig plassering henvises det til beskrivelse i kontrollrapport fra A/Stab AS punkt 6 fig. 18 med tilhørende tekst.

Snuhammer ved P2/Veg8 utgår, avvik fra plankart (Bebyggelsesplan).

Plassering av vegger mm., bygninger, arealbruksformål på bebyggelsesplan er juridisk bindende. Manglende snuhammer avviker fra bebyggelsesplan.

Snuhammer er ikke planlagt og utført i samsvar med bebyggelsesplan. Hverken snuhammer vist på bebyggelsesplan og eller med endret plassering i utenomhusplan tilfredsstiller krav fra NGIR for snuhammer for benyttelse av kjøretøy for henting av søppel. Det søkes om dispensasjon for krav til etablering av snuhammer. For begrunnelse for frafall av krav til snuhammer henvises det til beskrivelse i kontrollrapport fra A/Stab AS punkt 7 fig. 23 til 24 med tilhørende tekst.

Endret plassering og utforming av FG5, PS2 og FG7, avvik fra plankart (Bebyggelsesplan).

Plassering av vegger mm., bygninger, arealbruksformål på bebyggelsesplan er juridisk bindende. Utførelsen og plassering av FG5 (felles grønt), PS2 (Post- søppel) og FG7 avviker noe fra plassering på bebyggelsesplan.

Veg 8 er trukket noe lenger mot nord ved innkjørsel til garasje P3. Som en konsekvens av dette er felles grøntareal FG5 redusert noe i størrelse. Videre er areal for post/søppel PS2 trukket noe lenger mot nord, og fått en annen form. Tilsvarende er felles grønt FG7 utvidet mot nord. For omfang av avvik og endelig plassering henvises det til beskrivelse i kontrollrapport fra A/Stab AS punkt 6 fig. 16 og 17 med tilhørende tekst.

Plassering av Offentlig veg med tilhørende fortau i horisontalplanet (kurvatur), avvik fra plankart (Regulerings- og Bebyggelsesplan)

Plassering av vegger mm., bygninger og angitt arealbruksformål på bebyggelsesplan er juridisk bindende. Utførelsen av hovedveg med tilhørende fortau avviker noe fra plassering vist i plankart tilhørende Regulerings- / bebyggelsesplan.

Avkjørsel fra Veg 11 til Offentlig veg er på grunn av tiltak på naboeiendom i nord for Felt 6 trukket noe sørover. Vestre del av trasé for Veg 11 med tilhørende fortau er trukket tilsvarende mot sør. Retting berører, og krever omfattende tiltak også på naboeiendommen som har bygget seg inn på gnr. 134 bnr. 471. Det søkes om dispensasjon for plassering i vertikalplanet for deler av veg 11 med tilhørende fortau. For omfang av avvik og endelig plassering henvises det til beskrivelse i kontrollrapport fra A/Stab AS punkt 6 fig. 2.

I tillegg til søknad om dispensasjon som følge av avvik som er oppstått under utførelsen, søkes det om dispensasjon for følgende forhold:

Plan og bygningsloven§ 12 - 4 Rettsvirkning av reguleringsplanPlassering av Parkering P6 og FGV10 er trukket noe mot sør, og avviker fra plankart (Bebyggelsesplan)

Plassering av vegger mm., bygninger og angitt arealbruksformål på bebyggelsesplan er juridisk bindende. Planlagt plassering av P6 og FGV10 avviker noe fra plassering vist i plankart tilhørende Regulerings- / bebyggelsesplan.

Trappeatkomst fra Veg9 til FGV 10 er trukket noe mot syd inn på felles grøntareal FG 12.

Tilsvarende er parkering P6 trukket etter. For omfang av avvik og endelig plassering henvises det til beskrivelse i kontroll-rapport fra A/Stab AS punkt 6 fig. 2.

Dispensasjoner må hjemles i Pbl § 19-2 Dispensasjonsvedtaket. Det fremgår av loven at dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Endret plassering av Veg 11 i horisontalplanet synes å skyldes at naboeiendommen i nord har bygget seg delvis inn på gnr. 134 bnr. 417 (tidl. bnr.4). Ulempen ved å innvilge dispensasjon for avviket vil være at plasseringen er i strid med plankartet. Fordelene med å innvilge dispensasjon vil være at avviket blir korrigert og formalisert med relativt beskjedne ressurser. Alternativet vil være en omfattende retting på stedet, med tilhørende tiltak på naboeiendommen eller omfattende ressursbruk i form av reguleringsendring.

Endret plassering i horisontalplanet av FGV3 kan ikke sies å ha avgjørende betydning bruken av gangvegen eller tilstøtende grønt areal. Ulempen ved å innvilge dispensasjon for avviket vil være at plasseringen er i strid med gjeldende plankart. Avviket er av beskjedne karakter, og ressursbruken for retting vil ikke stå i forhold til avviket. Det samme gjelder en eventuell reguleringsendring. Fordelene med å innvilge dispensasjon vil være at avviket blir korrigert og formalisert med relativt beskjedne ressurser, også for kommunen.

Endret plassering og utforming av bolig 5 - 8 med tilhørende sportsboder er gjennomført i samsvar med godkjent byggesøknad. Endret utforming og plassering av boligen burde vært avklart med en dispensasjonssøknad eller reguleringsendring forut for gjennomføring av tiltaket. Når tiltaket nå er gjennomført og ferdigstilt, vil ikke retting være aktuelt. Alternativet til dispensasjon vil da være reguleringsendring hvor plankart og bestemmelser oppdateres slik at dette samsvarer med utførelsen. Ulempen med å innvilge dispensasjon vil være at bebyggelsen ikke er i samsvar med plankart. Fordelene med å innvilge dispensasjon vil blant annet være at avviket blir formalisert med relativt beskjedne ressurser, også for kommunen.

Plassering av P2 og FGV3 i feltet er i hovedsak samsvar med utenomhusplan datert 11.12.2001, og vi antar at plasseringen er i samsvar med dokumenter som fulgte søknad om tiltak i sak 2010/1428 for bolig 5 - 8. Endret plassering av P2 og FGV3 burde vært avklart med dispensasjonssøknad eller reguleringsendring forut for gjennomføringen av tiltaket. Slik som tiltaket nå er gjennomført og ferdigstilt, anser vi at retting av utførelsen ikke er aktuelt. Alternativet til dispensasjon vil da være reguleringsendring hvor plankart og bestemmelser oppdateres slik at dette samsvarer med utførelsen. Ulempene ved å innvilge dispensasjon, er som tidligere at utførelsen på stedet er i strid med plankart. Videre blir felles grøntareal FG3 redusert som følge av endret plassering. Fordelene ved å innvilge dispensasjon vil blant annet være at FG4 øker i areal som følge av endret plassering av P2, samt at avviket blir formalisert med relativt beskjedne ressurser, også for kommunen.

Det er fattet dispensasjonsvedtak for endret plassering av Veg8 i saknr. 2011/598. For å sikre en mest mulig oversiktlig saksgang, samt sørge for at alle deler av endringen omfattes av dispensasjonsvedtaket, ser vi det som naturlig at dispensasjonen inntas i denne saken. Ulempene ved å innvilge dispensasjon er som tidligere, at plasseringen av Veg8 ikke er i samsvar med plankartet. Fordelene med å innvilge dispensasjon er også som tidligere, man får avklart saken med relativt beskjedne ressursbruk.

Som det fremgår av beskrivelse i kontrollrapport fra A/Stab AS tilfredsstillers ikke regulert snuhammer ved enden av parkeringsplass P2 krav fra NGIR. Snuhammeren er for kort til at kjøretøy som benyttes av NGIR for henting av søppel kan snu på Veg8. Ulempen ved å innvilge dispensasjon for krav til etablering av snuhammer er at utførelsen ikke samsvarer med kartet og at det ikke mulig å snu for kjøretøy som henter søppel ved garasje P3. Dog kan vi ikke se at dette er en vesentlig ulempe, når det er dokumentert at planlagt snuhammer er for kort til at den tjener sin funksjon. Fordelen med å innvilge dispensasjon, er at forholdet blir formalisert med relativt beskjedne ressurser, også for kommunen.

Offentlig veg er ved utførelsen strukket noe i kurvaturen nord vest for bolig 5 -8 ved innkjørsel til felt 7, slik at plasseringen i horisontalplanet er noe endret i forhold til reguleringsplankart og bebyggelsesplan. Vi antar endringen skyldes ordinære byggeplassavvik under utførelsen. Ulempen ved å innvilge dispensasjon vil blant annet være at utførelsen ikke samsvarer med foreliggende plankart. Fordelene med å innvilge dispensasjon vil være at avviket blir formalisert med relativt beskjedne ressurser, også for kommunen.

Parkering P6 er utvidet ca. 1 m mot sør. Trappeatkomst fra P6 og Veg9 til FGV 10 er også trukket tilsvarende mot sør, inn på felles grønt areal FG12. Ulempene ved å innvilge dispensasjon vil være at utførelsen ikke samsvarer med plankart, samt at felles grønt areal FG12 reduseres. Fordelene ved å innvilge dispensasjon vil være at det vil bli bedre plass til parkering. Videre kan vi ikke se at FG12 forringes, da dette arealet ikke er egnet for lek og opphold.

Vi kan ikke se at ovennevnte avvik og endring i forhold til godkjent bebyggelsesplan er av ett slikt omfang eller størrelse at hensynet bak bestemmelsen eller hensynet bak lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt i dette tilfellet. Samtidig anser vi at fordelene med å innvilge dispensasjon er vesentlig større enn ulempene. Vilåårene for å innvilge dispensasjon er derved til stede.

Dersom det er spørsmål kan undertegnede kontaktes på tlf 55 27 71 50 eller mobil 928 41 962

Med vennlig hilsen
Bygg Prosjekt AS



Roy G. Njåstad
Arkitekt / konsulent