

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
114/15	Plan- og miljøutvalet	PS	02.09.2015

Saksbehandlar	ArkivsakID
Kristin Nielsen	14/3464

## Klage på vedtak - avslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve for firemannsbustad - gbnr 134/342 og 134/343 Hilland

### Vedlegg:

E-3B Fasader vest og aust 1-100 A3Tilleggsdokumentasjon - Situasjonsplan - gbnr 134/342 og 343 Hilland - 4 manns bustadKlage på avslag om dispensasjon gbnr 134/342 og 343 Hilland - 4-mannsbustadAvslag på søknad - gbnr 134/342 og 134/343 HillandB-1 Søknad om dispensasjonFasader nord og sør 1-100 A3E-4 Fasader med terrengsnittlinjer 1-200 A31-Oversendingsskriv søknad om dispensasjon og rammeløyve gbnr 134-342 og 343C-4 Nabomerknad-klage på nabovarsel tomt 134\_342 og 134\_343C-5 Tilsvar til nabo 09042014 epost sendt klagarC-6 Tilsvar til merknad frå naboE-5 Illustrasjonar 3DQ-3 Referat frå førehandskonferansa Hilland gbnr 134-342Plan 1 eta 1-100 A3E-1B Plan 2 eta 1-100 A3Avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av tomannsbustad på Gbnr 134342 Hilland (L)(164357)Avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av tomannsbustad på Gbnr 134343 Hilland (L)(164046)

## Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Lindås kommune sitt vedtak datert 27.03.2015 vert oppretthaldt, klagen vert ikkje tatt til følgje.

Som grunngeving for vedtaket vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga.

Dersom Plan- og miljøutvalet er positiv til dispensasjon, skal dispensasjonsvedtaket sendast til Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

## Alternativt framlegg til vedtak

Det kan gjevast løyve til oppføring av firemannsbustad på vilkår beskrive i vurderinga i dette saksframlegget. Dette vil det kunne søkast om og avgjerast administrativt, under føresetnad av at vilkåra vert stetta.

Vilkår:

1. Med heimel i pbl § 19-2 vert det gitt dispensasjon frå reguleringsplanen når det gjeld bygningstype for oppføring av firemannsbustad og dei byggegrenser som er gitt i planen knytt til fotavtrykket på bygget.
2. Bygget må delast opp og/eller avtrappast i to delar, slik at det står fram som mindre massivt. Høgdeforskjell mellom dei to delane må vere minimum 1,0 meter.
3. Terrenginngrepet må utførast slik at det så godt som mogleg tilpassa det eksisterande terrenget.
4. Parkeringsarealet for 8 bilar totalt må endrast/delast opp. Høgdeforskjell mellom dei to delane må vere minimum 1,0 meter.
5. Det totale MUA (minste uteopphaldsareal) på 800 m<sup>2</sup> MUA må vere i tråd med definisjonen i rettleiaren «Grad av utnytting».
6. Det må søkast om tilknytning til det kommunale vass- og avlaupsanlegget.
7. Dei to eigedomane må vere slått saman etter matrikkellova før det eventuelt kan gjevast byggjeløyve, jf. pbl § 21-4 b.
8. Støttemur og uteplass må følge avstandsreglane jf. «Rundskriv H-8/15» punkt 2.7.
9. Det må sendast inn reviderte teikningar og situasjonsplan som stettar vilkåra.

.....

### **Plan- og miljøutvalet - 114/15**

#### **PM - behandling:**

Utvalet var på synfaring før møtet tok til.

#### **Fellesframlegg:**

- Med heimel i plan og bygningslova §19-2 vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsplanen for Hilland Aust for oppføring av firemannsbustad som omsøkt på gbnr 134/342 og 134/343.
- Det må vera oppstillingsplass til 2 bilar for kvar bueining.
- Dei 2 eigedomane må vera slått saman etter matrikkellova før det eventuelt kan gjevast bruksløyve.

#### **Grunngjeving:**

Etter synfaring ser ein at føremonene er større enn ulempene. Det vil vera til mindre sjenanse for naboer, og meir felles uteareal. Tiltaket vil gje god heilskap og bidra positivt for området i forhold til opphavsleg plan. Det er teke omsyn til belastning og utsikt/innsyn til naboer, og vil gje dalen ei meir open løysing. Storleik og løysing i høve uteareal er gjennomtenkt og tilfredsstillande, pakering med 6 bilar er i samsvar med reguleringsplanen. Terrenginngrepa vil vere akseptable. Planen er frå 1985, tomtene har vore lite attraktive, utbygginga vil gje ei hensiktsmessig utvikling. Det ligg føre presidens frå tidlegare saker, der det er gjeve løyve til mellom anna to 4 mannsbustader på einbustadtomter, samt ei rekkje tilsvarende avvik frå planen.

Fellesframlegget vart samrøystes vedteke.

#### **PM - vedtak:**

- Med heimel i plan og bygningslova §19-2 vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsplanen for Hilland Aust for oppføring av firemannsbustad som omsøkt

på gbnr 134/342 og 134/343.

- Det må vera oppstillingsplass til 2 bilar for kvar bueining.
- Dei 2 eigedomane må vera slått saman etter matrikkellova før det eventuelt kan gjevast bruksløyve.

Grunngjeving:

Etter synfaring ser ein at føremonene er større enn ulempene. Det vil vera til mindre sjenanse for naboer, og meir felles uteareal. Tiltaket vil gje god heilskap og bidra positivt for området i forhold til opphavsplan. Det er teke omsyn til belastning og utsikt/innsyn til naboer, og vil gje dalen ei meir open løysing. Storleik og løysing i høve uteareal er gjennomtenkt og tilfredsstillande, pakering med 6 bilar er i samsvar med reguleringsplanen. Terrengingrepa vil vere akseptable. Planen er frå 1985, tomtene har vore lite attraktive, utbygginga vil gje ei hensiktsmessig utvikling. Det ligg føre presidens frå tidlegare saker, der det er gjeve løyve til mellom anna to 4 mannsbustader på einebustadtomter, samt ei rekkje tilsvarende avvik frå planen.

**Saksopplysningar:**

## **POLITISK HANDSAMING**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Dersom utvalet er positiv til dispensasjon, oppmodar vi om at vilkår sett i dette dokumentet under avsnittet «Alternativt framlegg til vedtak» vert tatt med.

## **BAKGRUNN**

Det er søkt om oppføring av ein firemannsbustad over to eigedomar som kvar for seg er sett av til einebustad i reguleringsplanen. Bustadhuset det er søkt om er 18 meter langt og 9,0 meter + 2,8 meter (terrasse) breidt.

Saka gjeld klage på avslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve for oppføring av ein firemannsbustad på gbnr 134/342 og 343. Kommunen gav i vedtak datert 27.03.2015 avslag på søknaden. Vedtaket er klaga på av tiltakshavar i brev datert 11.04.2015.

Administrasjonen har dessverre ikkje overhalde klagefristen, jf. SAK § 7-1. Vi ber om orsak for dette.

Administrasjonen har vore på synfaring på eigedomane.

Historikk: det er tidlegare gitt to avslag frå administrasjonen på søknad om oppføring av tomannsbustader på kvar av dei same eigedomane. (Begge avslaga er datert 12.12.2011 og lagt ved.)

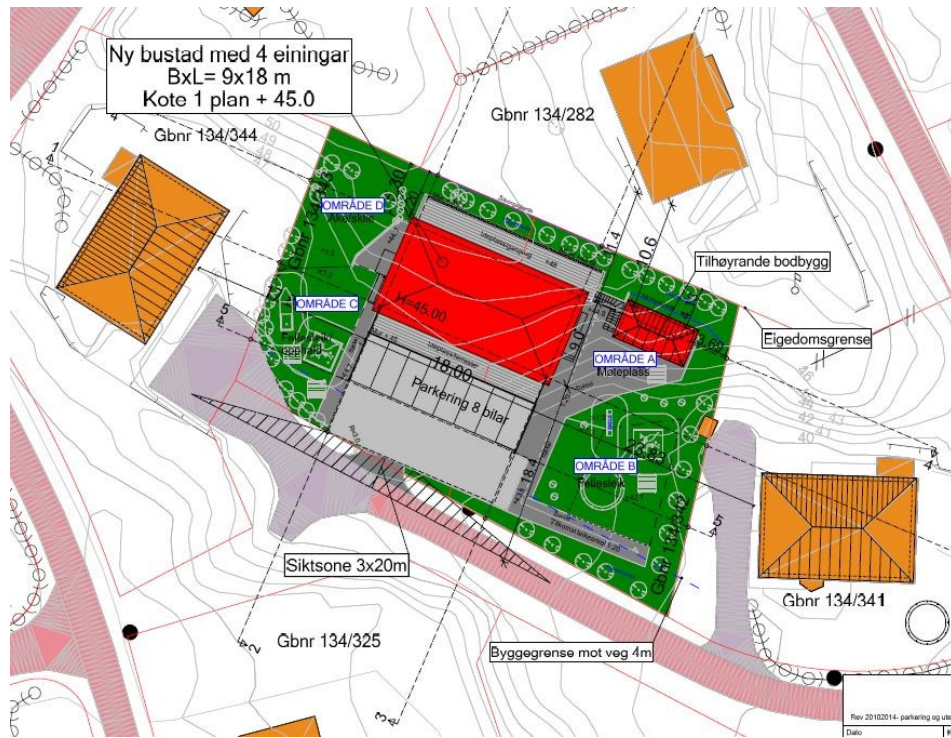
## Kart og foto



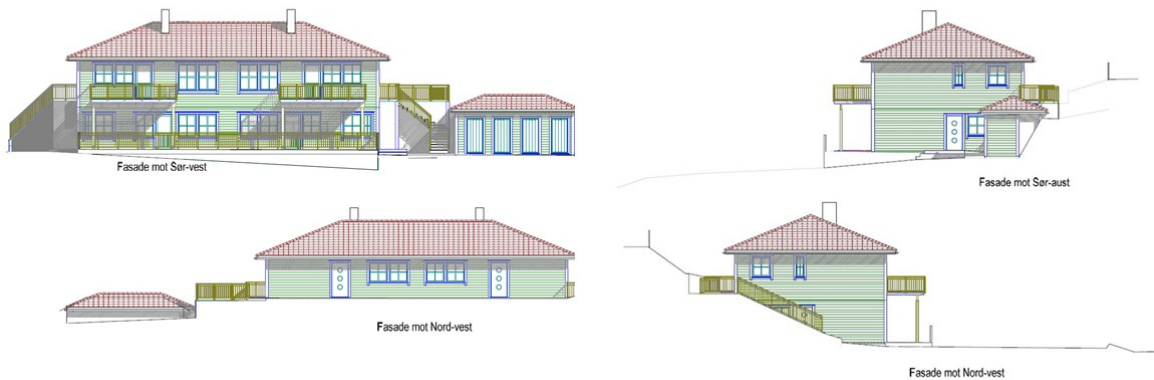
Ortofoto og grunnkart. Saka gjeld dei to eigedomane midt i bildet.



Reguleringskart og skråfoto (dette er vridt ca. 90o samanlikna med karta). Saka gjeld eigedomane B5 og B6/vegetasjonsklynga midt i bildet.



*Situasjonsplan.*



*Fasadeteikningar.*

## Plangrunnlag

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 bustadføremål. Reguleringskartet viser at begge eigedomane er sett av til ein einebustad på kvar eigedom. Desse einebustadene kan ha utleigedel.

## Klage

I klagen er det mellom anna vist til:

«I denne klagen vil me visa til følgjande hovudpunkt:

- A. Bakgrunn for prosjektet- førehandskonferanse- dialog
- B. Tilbakevising av kommunen si grunngjeving for avslag
- C. Vår vurdering/kommunen si manglande vurdering kring dispensasjon
- D. Manglande forutsigbarheit- jf. førehandskonferanse
- E. Presisering av forholda elles i prosjektet: (...) visuelle kvalitetar, terrengtilpassing og naboforhold, parkeringsløyising, herunder 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 løysing gjev lågare utnytingsgrad enn planen legg opp til.(...)

### A:

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. (...)

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
- (...)

### B:

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 høve §4 i føresegnene om parkering er normen 1,5 pp på felles parkeringsplass.  
(...)

De har skreve at ei løysing med einebustader vil ha mindre terrenginngrep. Vi er ikkje samd i dette. (...)

Uteareal

Vi har i vår søknad vist til at vi har gode uteareal og MUA tilsvarende 800 m2, noko som tilfredstiller kommuneplanen for Lindås, og krav sett i førehandskonferansen.(...) 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. (...)

C:

(...)

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." (...)*Når det gjeld kva bygningstypar som kan nyttast på tomtene er det i utgangspunktet vist einebustader, vi søker om dispensasjon frå dette. (...) 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. (...)*

D:

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

I førehandskonferansen 29.09.2013. var og kommunen sin byggesaksjurist tilstades.

(...) 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.

Avløp.

(...) Vi har fått opplyst av VA-avdelinga av det ligg røyr for både vatn og avløp klar til tilkopling inne på tomta. (...) Begge desse kriteria er dermed oppfylt. I ein rammesøknad vil dette vere tilstrekkelege opplysningar for kommunen.

E:

«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 einebustader med storleik, plassering og høgde vist på plankartet med lengd ca 15 m kvar vil framstå som mykje meir massivt og dominerande enn vårt eine bygg.

(...)

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. (...)

Det vert vist til fullstendig klageskriv som er vedlagt.

## **VURDERING**

Vurderingstemaet for rådmannen har vore om ein dispensasjon i saka vil vesentleg setje til side omsyna bak føresegnene det vert dispensert i frå.

Det omsøkte tiltaket krev dispensasjon frå bygningstype fastsett i reguleringsplanen, og dispensasjon frå bygging utanfor regulert byggegrense.

Søknaden har ikkje vore sendt til uttale. 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 datert 31.01.2012. Om Plan- og miljøutvalet er positiv til dispensasjon, skal dispensasjonsvedtaket sendast til Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Etter pbl § 19-2 er det satt vilkår om at det ikkje skal gjevast dispensasjon «*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.*»

Det følgjer av Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) at "*det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene*". Vidare står det at "*det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon*".

Tiltakshavar har vist til handsaming av andre sakar innanfor same reguleringsplan. Administrasjonen har ikkje hatt høve til å gå gjennom alle disse, men vi ser at det har vore ulike rutinar for sakshandsaming i sakene. At det kan ha blitt gjort uriktige vurderingar i byggesakshandsaminga av andre saker er ikkje argument for å gjere nye sakhandsamingsfeil.

Dersom prosjektet hadde hatt andre kvalitetar, ville kommunen ha vore meir positive til ein firemannsbustad her. Dette er presisert i førehandskonferansen.

### **Førehandskonferanse og dialog**

Ein førehandskonferanse er meint som eit avklaringsmøte kor formålet er å belyse aktuelle problemstillingar. Det som kjem fram i en førehandskonferanse er ikkje bindande. Dette går også fram av referatet frå førehandskonferansen: «*Ein gjer merksam på at førehandskonferansen berre har karakter av gjensidig orientering og den gjev ikkje nokon av dei enkelte partar rettar i den seinare sakshandsaming.*»

Tiltakshavar legg vekt på at det i førehandskonferansen vart sagt at det kan førast opp firemannsbustad over dei to eigedomane. Det er skrive at kommunen kan kome med positiv innstilling til ein dispensasjonssøknad dersom punkta som vart sett opp som ein føresetnad i førehandskonferansen vert oppfylt. Utfallet av ein dispensasjonssøknad kan ikkje avgjerast i ein førehandskonferanse.

Det går tydeleg fram av referatet frå førehandskonferansen at kommunen kan vere positiv under føresetnad av at disse gitte punkt vert stetta:

- «Byggesak peiker på krav om terrengtilpasning»
- «Gode utomhus areal må framgå»
- «Knallgode prosjekt hvor kvalitet fremgår, som *positivt bidrar* til omgivelsene vil kunne fremmes med positiv innstilling.»
- «En disp blir *målt opp* mot føresegner i komm.plan.»

Det går også fram av referatet frå førehandskonferansen at dispensasjonsalternativet (som omsøkt) vil føre med seg auka trafikk:

- «NB! Øker trafikk.»

Tiltakshavar blei i førehandskonferansen gjort merksam på tidlegare avslag på



dispensasjonssøknadar på disse eigedomane.

Administrasjonen kan ikkje sjå at signala i førehandskonferansen er fylgt opp. Uavhengig av dette referatet, kan vi heller ikkje sjå at det viste tiltaket stettar krava til terrengtilpassing eller tilfredsstillar krava til visuell utforming jf. pbl § 29-1 og § 29-2.

Det går ikkje fram av referatet frå førehandskonferansen at det har vore satt lovnad om dialog i saka og avtalt at det kan haldast innleveringsmøte av søknad. Klagar skriv at dette var avtalt. Då det ikkje går fram av referatet kan vi ikkje sjekke disse opplysningane. Det er uheldig at klagar ikkje vart imøtekommen på dette punktet om dette vart avtalt.

## **§ 2 i reguleringsføresegnene**

*Denne føresegna må tolkast i lys av det som går fram av reguleringsplankartet. «Arealet skal byggjast ut med bustadhus, til dømes slik det er synt i reguleringsplanen. Bustadene kan vera i to høgder.» Vi forstår det som at tiltakshavar tolkar dette som at ein kan bygge ut alle eigedomane innanfor planområdet slik ein ønskjer, dvs. einebustad eller bustad med fleire einingar uavhengig av eigedom og kva plankartet viser, så lenge det er sett eit fotavtrykk av eit bygg i plankartet. Administrasjonen er ikkje samd i denne tolkinga. Når ein ser på plankartet over heile området, går det fram at på nokre eigedomar er det skiljeliner innanfor eit og same bygg som syner at dette er vertikaldelte bygningar, og altså er to eller fleire hus i rekke. Dette kjem ikkje fram på dei omsøkte eigedomane i reguleringskartet.*

Når ein ser på garasjane som også er lagt inn i plankartet for dei omtalte eigedomane, er det berre ein garasje pr. eigedom, og berre rom for ein bil i kvar garasje. Dette underbygger ytterlegare kvifor det i plankartet berre er meint at det skal kunne byggast einebustader her. Tomtestorleiken er også med på å underbygge argumentet om at plankartet berre legg opp til einebustader, då dei er 637 m<sup>2</sup> og 695 m<sup>2</sup> store.

## **Parkering**

Under punktet om parkeringsløyising viser klagar til deira vurdering av §4 i reguleringsføresegnene, kor det står: *«Kvar frittliggjande einebustad som har garasje på eiga tomt skal i tillegg ha ein biloppstillingsplass på tomte. Både garasje og biloppstillingsplass kan vera på ein felles parkeringsplass. På felles parkeringsplass skal det vera 1,5 biloppstillingsplass pr. bustad. For fleirbustadgruppene er både avkøyrslar og fellesanlegg for parkering/garasje synt på reguleringsplanen.»*

Det kan sjå ut som at klagar kan ha misforstått §4 i reguleringsføresegnene, og vi har forståing for at dette punktet i reguleringsføresegnene er mogleg å mistyde. Det hadde vore ein føremon om dette var formulert klarare i reguleringsføresegnene. Her går det fram at dei einebustadene som har garasje på eiga tomt i tillegg skal ha ein biloppstillingsplass på tomte, altså 2 parkeringsplassar totalt og ikkje 1.

Det er også fastsett antall parkeringsplassar for fellesparkeringsplassane, og det går også fram av den same paragrafen at dette gjeld der det er fellesanlegg for parkering/garasje som vist i reguleringsplanen (sjå plankartet). Eigedomane det er søkt om i dette tilfellet er ikkje knytt til noko felles parkeringsanlegg, og dette kravtalet gjeld såleis ikkje for eigedomane som inngår i denne saka.

Det går ikkje fram verken av reguleringsføresegnene eller reguleringsplankartet kva parkeringsfaktor som skal nyttast for disse eigedomane. Kommunedelplanen for Alversund, som eigedomane også er omfatta av, inneheld heller ikkje informasjon om dette. Ein må difor nytte «Vedtekter til bygningsloven for Lindås kommune» kor disse parkeringstala går fram:

2. Ved planlegging av biloppstillingsplassar skal følgjande reglar leggjast til grunn:

- Einebustad	2	plassar pr.	bustad
- Einebustad m/hybelhusvære	3	plassar pr.	bustad
- Bustader i gruppe	2	plassar pr.	husvære
m/felles parkeringsareal			
og mindre enn 10 husvære			

Her kan ein sjå at det for ein firemannsbustad vil utløyse eit krav om 2 parkeringsplassar pr. husvære, dvs. 8 parkeringsplassar totalt. For to einebustader, eventuelt med utleigedel, vil dette utløyse eit krav om 2 parkeringsplassar pr. eigedom dersom einebustadene ikkje har utleigedel, og 3 parkeringsplassar pr. eigedom dersom einebustadene har utleigedel. Totalt sett vil det maksimalt bli 6 parkeringsplassar totalt for dei omsøkte eigedomane om disse vert bygd ut i tråd med reguleringsplanen. Vi kan difor ikkje sjå at klagar sitt punkt om at ein firemannsbustad ikkje vil utløyse krav om fleire parkeringsplassar enn to einebustader er riktig, då ein firemannsbustad har krav om 8 parkeringsplassar. Det er også opplyst i referatet frå førehandskonferansen at ein firemannsbustad vil føre til auka trafikk.

Tiltaket vil gje auka trafikkbelastning i området i høve einebustader med utleigedel. Ved einebustadoppføring vil det bli minimum 2 parkeringsplassar mindre, og inntil 4 parkeringsplassar mindre enn for ein firemannsbustad. For alle tilfella vil det føre til at det vert meir uteopphaldsareal tilgjengeleg ved ein utbygging som er i tråd med reguleringsplanen.

### **Terrengtilpassing, visuelle kvalitetar og uteopphaldsareal**

I vedtaket var administrasjonen sin vurdering mellom anna:

*«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 bueiningar er sikra best moglege sol- og utsiktsforhold.*

*(...)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.*

*(...)*

- 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.»*

Administrasjonen deler ikkje tiltakshavarers synspunkt på at to einebustader vil gi eit større terrenginngrep enn firemannsbustaden dei har søkt om. I klagen er det lagt fram illustrasjonar som syner korleis eigedomane kunne ha vorte bebygd med einebustader, men dette er på langt nær den einaste moglege løysinga innanfor dei gitte rammene. Vi ser at tiltakshavar har forsøkt å tilpasse seg terrenget, men vi meiner framleis at tilpassinga ikkje er tilfredstillande.

Vi er samd med tiltakshavar i at fotavtrykket til einebustadene slik dei er vist i reguleringskartet vil kunne bli dominerande med ein 15 meter lang fasade. Reguleringsføresegnene seier at bustadene kan plasserast «til dømes slik det er synt i reguleringsplanen». Arealet må ikkje fyllast heilt ut. Det er også slik at einebustad enklare kan leggest djupare i terrenget, og at ein kan unngå fjerning av massar i den utstrekning firemannsbustaden syner, då ein ikkje i same grad vil vere avhengig av dagslys og tilkomst direkte frå terrenget til den øvste etasjen. For ein einebustad vil ein heller ikkje vere avhengig av tilkomst og tilkomstareal utanfrå frå begge etasjane. Dette vil gi ei betre landskapstilpassing.

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 godt nok omsyn til det eksisterande terrenget.

Vi ser på det som positivt at tiltakshavar i klagen vurderer å senke parkeringsplassen særleg framfor bueininga i vest i underetasjen. Ulempa ved dette vil vere at terrenginngrepet her vert enda større enn omsøkt.

Vi kan ikkje sjå at det er formildande for grunngeving for plassering av parkeringsarealet at tiltakshavar meiner at eigedomane deira kan brukast av naboane. Dette er noko dei endelege eigarane av bueiningane og eigedomane kan legge opp til om dei ønskjer det. Administrasjonen kan ikkje ta utgangspunkt i at andre enn eigarane av kvar enkelt eigedom har bruksrett til uteareal så lenge det ikkje ligg føre tinglyst rett som omtalar dette.

Som det går fram av avslaget, meiner administrasjonen at ein parkeringsplass for 8 bilar i heile lengda av hovudfasaden ikkje legg opp til gode uteopphaldsareal eller uteområde med gode visuelle kvalitetar. Vi vil anbefale at parkeringsarealet vert fordelt på to areal som ikkje heng saman, og at ein dermed unngår at noko av det mest verdifulle området både solmessig og ikkje minst som utsynsområde og uteopphaldsareal framfor bueiningane i første etasje ikkje framstår berre som ein parkeringsplass. Terrenginngrepet vil også kunne bli mindre ved at parkeringsareala ligg på to ulike nivå. Vi vil anbefale to avkøyrslar, ein til kvar sin parkeringsplass. To avkøyrslar vil også vere i tråd med reguleringsplanen.

Terrengtilpassinga er etter administrasjonen sitt syn ikkje løyst godt nok med tanke på dei store massane som vert fjerna og løysinga på feltet som blir ståande att mot nord-aust. Det er vist at tiltaket vil innebere eit omfattande terrenginngrep både i høve typografien og landskapsrommet, der store massar er vist fjerna.

Utforminga av firemannsbustaden slik den er omsøkt viser eit bygg som er både bredare og lengre enn dei fleste bygga i nærområdet. Hadde dette bygget vært delt opp i fleire volum, eller med ei anna volumsamansetning slik fleire av dei største bygga i nærleiken er, meiner administrasjonen at dette ville ha vore ein stor føremon, og vi ville ha kunne stilt seg meir positive til tiltaket.

## **Planjuss 2012/1**

Administrasjonen vurderer framleis punktet om Planjuss 2012/1 på same måte som peika på i avslaget dater 27.03.2015, men vi har gjort ei ny vurdering av sjølve

dispensasjonssøknaden om å bygge firemannsbustad på to tomter avsett til einebustader. Vi tolkar det som at denne dispensasjonssøknaden også innbefattar nok informasjon til å handsame dispensasjonssøknad om plassering utanfor regulert byggegrense/fotavtrykk vist i plankartet. Det går fram av søknaden at ein tenkjer på plassering utanfor dei viste fotavtrykka, sjølv om dette ikkje er beskrive direkte. Vi vurderer det som at den opphavlege dispensasjonssøknaden gir nok informasjon til at punktet om at det må søkast i tråd med det som går fram av «Planjuss 2012/1» er oppfylt.

### **Vatn og avlaup**

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. Avlaupssituasjonen er no avklart. Administrasjonen har vore i kontakt med Teknisk drift som munnleg uttalar at påkopling er tilrekneleg.

### **Eigedomsgrense**

Det settast som vilkår for eit eventuelt byggjeløyve at dei to eigedomane det er søkt om er gjennomført slått saman til éin, jf. pbl § 21-4 b. Slik det er vist i dag, er firemannsbustaden plassert på på tvers av eigedomsgrensa.

### **Nabomerknad tidlegare i saka**

Eigar av gbnr 134/344 kom med merknad til omsøkte tiltak. Sjå avslag datert 27.03.2015.

### **Samanfatning**

Vi ser at tiltakshavar har moment som talar for tiltaket slik det er søkt om, men etter ein samla vurdering finn ikkje administrasjonen at det ligg føre nye, tungtvegande moment som talar for oppheving av avslaget. Administrasjonen ser at det vil kunne vere mogleg å føre opp ein firemannsbustad, som ført i referatet frå førehandskonferansen. Vi ser at det er mogleg å føre opp bustadhus med 4 bueiningar mellom anna dersom ein deler opp bygningskroppen, søker betre tilpassing til det eksisterande terrenget, legg inn to avkøyrslar istadenfor ein og deler parkeringsarealet på to ulike plassar.

Signala gitt i førehandskonferansen er at ein kan vurdere at det blir gitt løyve til oppføring av firemannsbustad dersom tiltaket har gode kvalitetar. Administrasjonen kan ikkje sjå at tiltaket viser gode nok kvalitetar som omtalt i referatet frå førehandskonferansen.

Dette går på:

1. Tilpassing til terreng der omsøkte tiltak gir for stort inngrep i naturen.
2. Samabygd fasade på same plan gir for stor, ruvande bygningsmasse.
3. Felles parkeringsplass stenger for gode uteopphaldsareal.

Administrasjonen sin vurdering er at omsyna bak reguleringsplanen vert skadelidande og sett til side, og at fordelande ved å gi dispensasjon ikkje er klart større enn ulempene. Vi kan ikkje sjå at tiltaket er søkt tilpassa best mogleg etter det som er beskrive i referatet frå førehandskonferansen. Etter gjennomgang av klagen, kan vi ikkje sjå at det ligg føre vesentleg, nye moment som talar for å gi dispensasjon.

### **Alternativt positivt vedtak**

Dersom Plan- og miljøutvalet vurderer å gi løyve, bør det takast omsyn til følgande punkt: bygget må delast opp slik at det står fram som mindre massivt og tilpassast terrenget betre, særleg i den nordaustlege og høgste delen av eigedomane. Det må visast parkeringsareal for 8 bilar delt opp i to areal med kvar sin avkøyrslar, og tilfredsstillande MUA (minste

uteopphaldsareal) etter definisjonen i rettleiaren «Grad av utnytting». Det må søkast om tilknytning til det kommunale vass- og avlaupsanlegget og eigedomane må slåast saman. (Sjå også avsnittet «Alternativt framlegg til vedtak» øvst i saksframlegget.)

Dersom utbygger vil gjere nye vurderingar på byggplassering før innsending av revidert søknad, vil administrasjonen sjå positivt på oppdeling av bygningane og rotert plassering som vi vurderer å gi betre utsikt og dagslys for bebuarane.

Ved innsending av revidert søknad, vil det bli gitt fritak frå krav om nabovarsling.

.....