



Byggesak

Besøksadresse: Kvernhusmyrane 41
Telefon: 5637 5000 Telefaks 5637 5001
Postadr.: Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø
E-post: postmottak@lindas.kommune.no
Heimeside: www.lindas.kommune.no
Kartside: www.nordhordlandskart.no
Org.nr: 935 084 733 Bank: 1503 22 54567

Kaland Trelast AS

Kjeilen
5953 FONNES

Dykkar ref.

Vår ref.

2011/1444 - 0 -
29508/2011

Arkivkode:

134/343

Sakshandsamar:

Larissa Dahl

Telefon

56375000

Dato:

12.12.2011

Delegert sak

Avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av tomannsbustad på Gbnr 134/343 Hilland

Saka er handsama etter delegert mynde.

SAKSUTGREIING

Dokumentliste:

Det vert vist til søknad om dispensasjon, motteke her den 12.07.2011.

Saka gjeld:

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå reguleringsplan og reguleringsføresegnene for etablering av tomannsbustad, det vil sei 2 bueiningar med 4 parkeringsplassar på eigedomen, der planen berre opnar opp for bygging av 1 einebustad.

Tomt areal på 637 m2. Areal av illustrerte bygg 168 m2 BRA fordelt på 2 leilegheiter med 72 m2 som går i tillegg til parkering.

Saka gjeld berre søknad om dispensasjon. Vert dispensasjon innvilga, må det søkjast om byggeløyve separat.

Administrasjonen har vore på synfaring på eigedomen den 02.12.11 og gjort seg kjend med forholda på staden og i dei nære omgjevnader.

Plangrunnlag:

Eigedomen ligg i eit område som er regulert for bustad av reguleringsplan "Hilland bustadfelt gnr 134 Bnr 4, 37 i Lindås kommune" med reguleringsføresegner.

Dispensasjon.

I samband med søknaden er det søkt om dispensasjon frå reguleringsplan med føresegner når det gjeld oppføring av 2-mannsbolig på tomta.

Ansvarleg søkjar skriv:

"Det søkes herved om disp. fra reguleringsplanen for oppføring av 2-mannsbolig over 2 plan på nevnte eiendom ihht vedlagt tegning og situasjonsplan med profiler. Viser til tidligere gitte dispensasjoner på nabotomter (bnr. 341 og 344) og i Hillandfeltet generelt.

Kommunen har ytret ønske om fortetting i eksisterende og nye boligfelt i Lindås. Eiendomsmeglere melder om stor etterspørsel i området etter denne type boliger, og det har vært stor etterspørsel i lang tid og lite boliger tilgjengelig for salg.

Man vil i prosjektet ligge stor vekt på utendørs kvaliteter på fellesarealer, beplantning av



*skråninger, sikring med gjerder og ligge til rette for lekearealer for barn.
Tomten er 637m² og totalt bruksareal (BRA) er på 168m² fordelt på to leiligheter.
Bebyggd areal (BYA) er 105 m². Det er beregnet 4 parkeringsplasser på tomt som er hver på 18m². Til sammen 105+72= BYA 177m². Utnyttingsgraden blir % BYA 27,84%.*

Ut fra en fornuftig helhetsvurdering mener vi at grunnlaget for å gi dispensasjon for oppføring av 2-mannsbolig er tilstede.”

Tilkomst

Det er ikkje sendt søknad om utvida bruk av eksisterande avkjørsle frå kommunal veg med omsyn til to bueiningar istedenfor ein planlagt i reguleringsplanen.

Administrasjonen finn saka tilstrekkeleg opplyst etter forvaltningslova § 17 for å handsama den.

Nabovarsel/ nabomerknader.

I samband med søknaden er det sendt nabovarsel.

Det er kome inn merknad frå :

Eigar av Gnr 134 Bnr 344 seksjon 1, Liv Sagosen som skriv:

Viser til nabovarsel mottatt 8/7-11. Eg er eigar av gnr. 134 bnr. 344 seksjon 1.

I telefonsamtale idag med Alexander, fekk eg bekrefta at eg kunne sende merknad til nabovarsel pr. epost.

Forstår det slik at tomtane er regulert for enebolig og at det er dette de søker dispensasjon for.

Eg er ikkje positivt innstilt på at det blir bygd tomannsbolig så tett opp til min bolig. Ser at verdien på min bolig vil bli redusert som følge av slik bebyggelse.

-kommentar slutt.

Ansvarlig søker kjem med følgjande merknad.

Ansvarleg søker kommenterer begge merknadane med like kommentarar

Vedrørende din klage på dispensasjonssøknad for oppføring av 2 mannsboliger på Gnr. 134 Bnr. 342/343

I nevnte dispensasjonssøknad er det søkt om ett hus på hver av tomtene 342 og 343, Husene er plassert med tanke på minst mulig sjenanse for naboer, nevner også at tomtene på bruksnummer 344 og 341 er begge dispensert fra enebolig til tomannsbolig.

Om man bygger enebolig kontra tomannsbolig blir ikke husene hverken mer eller mindre til sjenanse for omkringliggende boliger.

Disse tomtene har lagt der siden feltet ble utbygget for rundt 20 år siden, man skulle da tro at det var en fordel at disse etter hvert ble bygget ut istedenfor at de er overgrodd av trær og buskas som ser lite pent ut.

- kommentar slutt

VURDERING.

Plangrunnlag.

Så vidt administrasjonen kan bedømme er det omsøkte tiltak i strid reguleringsplanen.

Nabomerknader / kommentarar.

Det vert vist til innkomne nabomerknader og kommentarar til dei.

Administrasjonen finn i si vurdering å måtte leggja vekt på fylgjande tilhøve i den vidare vurderinga av saka:

- Kapasitet til vegnettet er begrensa
- Viste bygg passer ikkje inn i eksisterande omgjevnader
- Tiltaket er i strid med reguleringsplan

Det omsøkte tiltaket

Gjeldande reguleringsplan

Gjeldande reguleringsplan syner plassering av 1 einebustad på eigedomen plassert på del av tomta samt innkøring. Det ligg ein 4 meters byggelinje mot veg.

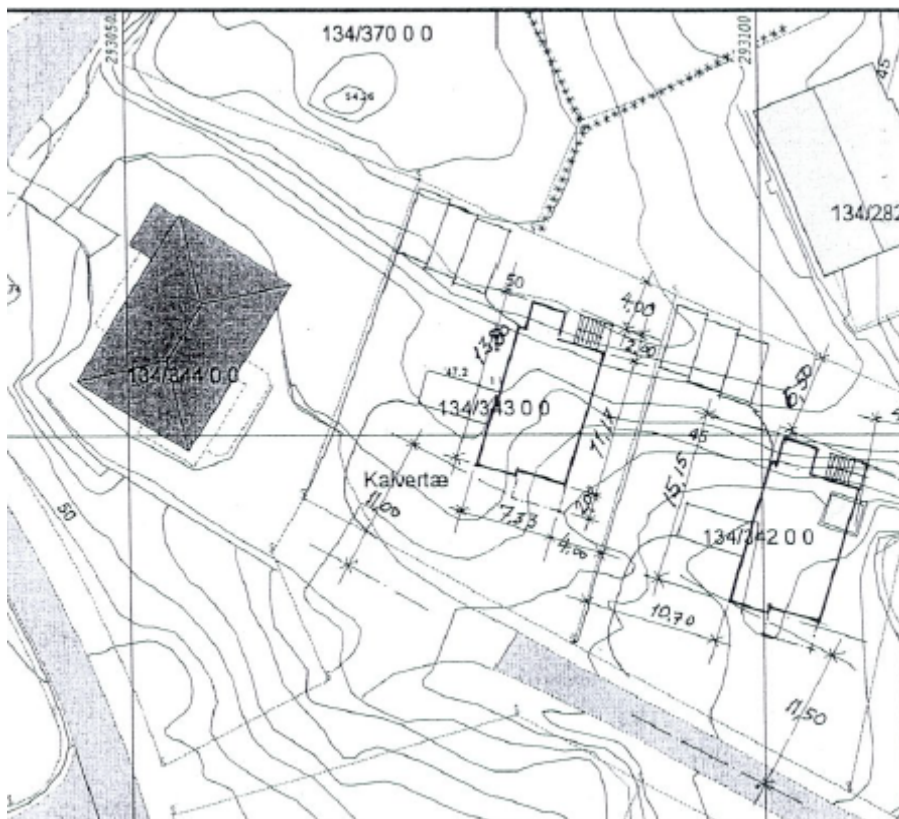
Eigedomen ligg i område *Byggeområde for busetnad*.

Føresegnene § 2 sier: *Arealet skal byggjast ut med bustadhus, til dømes slik det er synt i reguleringsplanen. Bustadane kan vera i to høgder.*"

Føresegnene § 4 del 2 seier: For fleirbustadsgruppene er både avkøyrslar og fellesanlegg for parkering / garasje synt på reguleringsplan.

Situasjonsplan som følgjer dispensasjonssøknaden

Situasjonsplanen syner etablering av felles parkeringsplass med 3 biloppstillingsplassar mot nord-vest frittliggjande tomannsbustad på Gbnr 134/344 og tett i grense til Gbnr 134/370.



Dispensasjon

Det er eit føresetnad for å kunne gje dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2 at omsyna bak reglane det vert dispensert frå ikkje blir vesentleg sett til sides. Dei ulike reglane i planer har som oftast blitt til gjennom ein omfattande vedtaksprosess. Det skal derfor ikkje vera ei kurant sak å fråvika desse, også for at planen sitt hovudføremål som overordna informasjons- og vedtaksgrunnlag ikkje skal undergravast. Fordelane ved å gje dispensasjon må vera klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf § 19-2 andre ledd. Det vil normalt ikkje vera høve til å gje dispensasjon når omsyna bak reglane det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke.

Det er søkt om dispensasjon frå reguleringsplanen med føresegner. Omsyna bak reguleringsplanen og føresegnene synast heilt klart å sikra ein type bustadhus i denne del av planen, einebustad, slik det er synt i reguleringsplanen. Vidare er det eit omsyn i planen at

bustadene vert plassert i eit gjennomtenkt forhold til kvarandre ut frå ein heilskapstenking for bustadområdet.

- Administrasjonen kan ikkje sjå at søkjar i dispensasjonssøknaden har brakt fram argument som omhandlar desse omsyna.

Det vert i søknaden vist til tidlegare gjevne dispensasjonar i Hilland feltet generelt og at kommunen ønskjer en fortetting av området.

I kommentarar til nabomerknad frå ansvarleg søkjar vert det vist til dispensasjon for oppføring av tomannsbustader på både Gbnr 134/344 og på Gbnr 134/341.

Det er regulert for bygging av tomannsbustad på Gbnr 134/ 344 og det ble ikkje krevd ikkje dispensasjonssøknad i det tilfellet.

På Gbnr 134/341, vart det bygd tomannsbustad etter byggjeløyve av 10.03.95. Saka skulle verte handsama som dispensasjon, men pga. sakshandsamingsfeil vart dispensasjon ikkje handsama. Saka vart godkjent på generelt grunnlag.

Administrasjonen kan ikkje gjenta same feil i handsaming av liknande sak no. Fordeler og ulemper i vurdering av dispensasjon i denne konkrete saka ligg føre i saka.

Når det gjeld andre eigedomar er dei bygd på som følgjer:

Gbrn 134/211 einebustad med hybel / sokkelleilegheit

Gbnr 134/212 einebustad med hybel / sokkelleilegheit

Gbnr 134/213einebustad med hybel / sokkelleilegheit

- Administrasjonen kan ikkje sjå at det er noko argument å vise til udokumentert påstand om gjevne dispensasjonar generelt og udokumentert påstand om angjeveleg ønsk fortetting frå kommunen si side.

- Administrasjonen finn det heller ikkje relevant at eigedomsmeklarar angjeveleg melder om stor etterspurnad ev ein type bustadhus i eit område

- Det vert hevdar i søknaden at man i prosjektet vil leggje stor vekt på utandørs kvalitetar på fellesareal, tilplanting av skråningar, sikring med gjerder og å leggja til rette for leikeareal for born.

Tomteutnytting.

Tomt areal 637 m2 med bebygd areal for bustad 168 m2.

Det vert vist til PBL § 28-7 Den ubebygde del av tomta. Fellesareal.

Det vert vidare vist til Arealdelen i kommuneplanen, som retningsgjevande for vurderingar av uteareal i samband med dispensasjonssaker.

Der minste tomteareal for tomannsbustader er 1000 m2 tomannsbustad. Krav om minste uteoppholdsareal MUA på 200 m2 pr bueing dvs **400** m2 samla.

- I administrasjonen sin vurdering er eigedomen for liten til den omsøkte utnytting.

- Med 2 bueiningar i frittliggjande tomannsbustad krev det ein tomt på ca **1000** m2 i fylgje krava til bustadområde i Kommuneplanen.

- I administrasjonen sin vurdering vil ikkje krava til kravet som vert sett til bustader i kommuneplanen vert stetta.

Plassering / inngrep

Det vert vist til reguleringsplanen. På reguleringskartet er det angitt kote +46.00 for golvhøgde for lågaste etasje. Det er vist på reguleringsplankart at bustad skal ha underetasje (1+U).

I det omsøkte prosjekt er den lågaste etasjeplassert på kote +45,00, 1,0meter lågare enn det planen krev. Det er ingen underetasje, men to fulle etasjer som gir omfattande terrenginngrep.

Ved synfaring på tomta går det fram at utbygging er tenkt plassert på tvers av koter men ikkje langs koter som er vist i reguleringsplankart. Det er uheldig på bratte tomter og gir kombinasjon av dårleg terrengtilpassing med store terrenginngrep.

Vidare går det fram at der parkering for 3 biler er plassert, er på eit område av tomta der det er eit høgdedrag mot nabobustad på Gbnr 134/282. Legging av veg på heile vestleg del av tomta krev omfattande terrenginngrep. Det er unaturleg å plassere parkeringsplassar langt frå avkjørsle slik at det skjer gjennomkjøring over heile tomta og bukvalitetar/minste opphaldsareal på tomta vert redusert.

I reguleringsplankart garasje for planlagt einebustad er plassert i byggjegrense mot veg slik at liten del av tomta går til snuing og bilkjøring.

- I administrasjonen sin vurdering vil dei omsøkte bygg få ein uheldig plassering høgdemessig både ut frå reguleringsplanen og ut frå dei naturlege tilhøve på og rundt tomta.

- I administrasjonen sin vurdering har det vore ein bevisst tanke bak plassering av einebustad i reguleringsplanen, både når det gjeld utbyggingsmønster, hustype og for å få bygget opp i terrenget.

- I administrasjonen sin vurdering vert omsyna bak reguleringsplanen skadelidande og vesentleg satt til sides. Med omsyn til innhogg i terrenget vil ein parkeringsplass som omsøkt og skape store terrenginngrep ut frå tal på parkeringsplassar og plassering av desse.

Oppsummering

Ut frå ei samla vurdering vert omsyna bak reguleringsplanen og føresegnene vesentleg satt til sides. Ei kan heller ikkje sjå at det er ei klar overvekt av argument som talar for ein dispensasjon.

Plan- og bygningsstyresmaktene finn på dette grunnlag at vilkåra for dispensasjon i pbl § 19-2 ikkje er oppfylt. Søknad om dispensasjon må derfor avslåast.

Gebyr.

Gebyr for sakshandsaming vert fastsett i samsvar med kommunen sitt gebyrregulativ. Det vert sendt faktura til tiltakshavar.

Gebyr

C.4.5 Dispensasjon i høve til lov- eller føresegn 5.500

SUM 5.500

Vedtak:

"Med heimel i Plan- og bygningslova §§ 1-1, 1-6, 12-4, 11-6, 19-2 og 28-7 vert søknad om dispensasjon frå reguleringsplanen avslegen. Grunngevinga går fram av saksutgreiinga og vurderinga ovanfor.

Faktura for sakshandsaming fylgjer vedlagt.

Saka er handsama og avslått administrativt i medhald av delegert mynde."

Vedtaket kan påklagast til kommunen, jf. Lov om offentleg forvaltning.

Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen du mottok vedtaket. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til etaten som har gjort vedtaket. I klagen skal det gå fram kva som vert påklaga (vedtak) og kva endringar du som part ynskjer. Klagen skal grunngjevast.

Med helsing

Einar Urheim
fagleiar byggesak

Larissa Dahl
sakshandsamar

Kopi til:
Dan S. Kaland Nordre Skuteviksveien 12 5032 BERGEN