

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
149/15	Plan- og miljøutvalet	PS	11.11.2015

Saksbehandlar	ArkivsakID
Kristin Nielsen	14/3464

## Klage på vedtak - dispensasjon for firemannsbustad - gbnr 134/342 og 134/343 Hilland

### Vedlegg:

Uttale til klage gbnr 134-342 og 134-343 Hilland Klage på melding om vedtak - godkjent dispensasjon - gbnr 134/342 og 134/343 Hilland - 4 mannsbustad Klage på vedtak - avslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve for firemannsbustad - gbnr 134/342 og 134/343 Hilland 1- Oversendingsskriv søknad om dispensasjon og rammeløyve gbnr 134-342 og 343B-1 Søknad om dispensasjon C-4 Nabomerknad-klage på nabovarsel tomt 134\_342 og 134\_343 C-5 Tilsvar til nabo 09042014 epost sendt klagar C-6 Tilsvar til merknad frå nabo E-1B Plan 2 eta 1-100 A3E-3B Fasader vest og aust 1-100 A3E-4 Fasader med terrengsnittlinjer 1-200 A3E-5 Illustrasjonar 3DQ-3 Referat frå førehandskonferansa Hilland gbnr 134-342 Tilleggsdokumentasjon - Situasjonsplan - gbnr 134/342 og 343 Hilland - 4 manns bustad Plan 1 eta 1-100 A3 Fasader nord og sør 1-100 A3 Avslag på søknad - gbnr 134/342 og 134/343 Hilland Klage på avslag om dispensasjon gbnr 134/342 og 343 Hilland - 4- mannsbustad Avslag 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

Plan- og miljøutvalet gav i møte 02.09.2015 dispensasjon for oppføring av firemannsbustad på gbnr 134/342 og 134/343.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak vart ikkje vedteken 02.09.2015. Rådmannen sine tidlegare vurderingar er ikkje endra, og ein har difor ikkje skrive framlegg til vedtak i samband med ny klage datert 08.10.2015.

Dersom Plan- og miljøutvalet ikkje tar klagen til følgje i møte 11.11.2015, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

.....

## **Plan- og miljøutvalet - 149/15**

### **PM - behandling:**

#### **Fellesframlegg:**

Plan og miljøutvalet har vurdert innsendt klage og ikkje funne nye moment som tilseier ny vurdering. Plan og miljøutvalet tar dermed ikkje klagen til følgje og opprettheldt vedtaket frå 02.09.2015 og gir dispensasjon for oppføring av firemannsbustad på gnr / bnr 134/342 og 134/343.

Fellesframlegget vart samrøystes vedteke.

### **PM - vedtak:**

Plan og miljøutvalet har vurdert innsendt klage og ikkje funne nye moment som tilseier ny vurdering. Plan og miljøutvalet tar dermed ikkje klagen til følgje og opprettheldt vedtaket frå 02.09.2015 og gir dispensasjon for oppføring av firemannsbustad på gnr / bnr 134/342 og 134/343.

### **Saksopplysningar:**

#### **Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

### **Bakgrunn**

- Lindås kommune gav i vedtak datert 27.03.2015 avslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve for oppføring av firemannsbustad på gbnr 134/342 og 134/343.
- Ansvarleg søkjar/tiltakshavar klaga på avslaget i brev datert 11.04.2015.
- Rådmannen opprettheldt avslaget og saka vart handsama av Plan- og miljøutvalet i møte 02.09.2015. Her vart det gjeve dispensasjon til oppføring av firemannsbustad.
- Nabo klaga 08.10.2015 på Plan- og miljøutvalet sitt vedtak frå 02.09.2015.

- Ansvarleg søkjar/tiltakshavar kom med uttale til klagen, datert 14.10.2015.
- Rådmannen sine tidlegare vurderingar er ikkje endra, og saka skal handsamast av Plan- og miljøutvalet i møte 11.11.2015.

Det vert vist til fullstendig sakshistorikk i dokumenta som er vedlagt.

## **Klage**

*«Eg ønsker å legge inn klage på melding om vedtak-godkjent dispensasjon frå reguleringsplan Hilland vest for oppføring av ein 4 –mannsbolig på området 134/342 og 134/342 da dette er tomter som er regulert til enebolig og ikke til 4-manns bolig. Min eiendom 134/344 vil miste utsikt og verdi, med et stort ruvende bygg i front. Vil også få langt større innsyn enn det man kan forvente. Det er ingen forbedringer eller endringer i denne saken siden sist. Annet enn at det har dukket opp framlegg til parkering til 2 biler til.*

*Synes det er veldig spesielt at det tidligere er gitt avslag til et annet byggefirma om sette opp tomannsboliger, Og at det nå kommer melding om vedtak - godkjent dispensasjon til 4-mannsbolig til andre.*

### **Merknader fra kommunen**

*Reguleringsplanen er bestemt på kva som kan byggast på eigedomen. På reguleringskartet er det vist ulike typar bygningar: tomannsbustader, rekkehus og einebustader. Desse tomtane er berre brukbare for einebustader, eventuelt med utleigedel. Tomtane kan sjølvstilt byggast ut med einebustader.*

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

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

### **Nabomerknad**

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

### **Rådmannen sitt 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

Hvorfor er ikke dette og flere av punktene tatt med?

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.

Totaltsett vil det maksimalt bli 6 parkeringsplassar totalt for dei omsøkte eigedomane om disse vert bygd ut i tråd med reguleringsplanen.

Hvordan kan det da bli framlegg om oppstillingsplass til 2 biler for hver boenhet, da dette blir 8 parkeringsplasser.

Firemannsbustad vil føre til auka trafikk. Veien forbi er også gangveien til Alversund skole og til og fra busstoppet nede ved broen for resten av byggefeltet.»

.....