



Kålås & Sønn Byggevarehandel AS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/2633 - 15/35089

Saksbehandlar:
Benjamin Hicks
Benjamin.Hicks@lindas.kommune.no

Dato:
16.11.2015

Melding om vedtak og oversending av sak til klagevurdering - gbnr 108/610 Lindås - bustad

Det er søkt om dispensasjon frå punkt 1.1, 1.2 og 2.8 i kommuneplanens føresegner vedrørende krav til reguleringsplan, krav om områderegulering og rekkefølgekrav om nytt vegsamband inkludert gang- og sykkelveg mellom FV 57 og FV 415. Søkjar ynskjer å rive eksisterende bustadhus frå 1912 for så bygge nytt bustadhus med to brukseiningar.

Det vist til søknaden i sin heilskap.

Politisk handsaming

Saka vart handsama av Plan- og miljøvaltet i møte den 11.11.2015, der følgjande vedtak vart fatta:

«Plan og miljøutvalet gir søkjar dispensasjon frå pkt. 1.1, 1.2 og 2.8 i føresegnene til kommuneplanens arealdel for riving av ein bustad og oppføring av ny bustad med to bueningar.

Grunngjeving: Det er tidlegare gitt dispensasjon for eigedom gbnr 108/590. Forholdet til veg, vatn og avløp er ivareteke i forhold til plankrav. Dette sikrar busetnad i Lindåsbygda og ein kan ikkje sjå at dispensasjon hindrar vidare framføring av veg til området B21. Dispensasjon har ingen negativ konsekvens for HMT eller at planen blir tilsidesett i noen stor grad.

Vilkår: Tilkobling til vatn og adkomst må være dokumentert før innsending av byggesøknad. Fellesframlegget vart samrøystes vedteke.»

Klagerett

Vedtaket kan påklagast til kommunen, jfr. fvl. § 28. Klagefristen er 3 veker frå den dagen De mottok vedtaket. Det er nok at klagen er postlagd 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 De som part ynskjer. Klagen skal grunngjevast.

Vilkår for å reise sak for domstolane om vedtaket:

Partane vert med dette gjort merksam på at søksmål om gildskapen av vedtaket eller krav om erstatning som fylgje av vedtaket, ikkje kan reisast utan at vedkomande part har nytta høve til å klage på vedtaket, og at klagen er avgjort av høgaste klageinstans som står open (fylkesmannen). Søksmål skal likevel i alle tilhøve kunne reisast når det er gått 6 månadar frå klage fyrste gong blei levert, og det ikkje er grunna forsømming frå klagar si side at klageinstansens avgjerd ikkje føreligg jf. forvaltningsloven § 27 b.

Med helsing
Benjamin Hicks
rådgjevar

Dokumentet er signert elektronisk.

Andre mottakarar:

Kålås & Sønn Byggevarehandel AS, Fylkesmannen i Hordaland

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
150/15	Plan- og miljøutvalet	PS	11.11.2015

Saksbehandlar	ArkivsakID
Benjamin Hicks	15/2633

Dispensasjonssøknad - gbnr 108/610 Lindås - bustad

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon frå plankrav samt søknad om utvida bruk avkjørsle - gbnr 108/610 Lindås - bustad
B1-Søknad om dispensasjon frå plankrav 108-610C2- Kvitteing nabovarsel-signert
D1_Situasjonsplan_gnr 108_bnr 610_Fjellanger_inkl rivingsbygg
C1-Opplysninger gitt i nabovarsel
E1-Plan sokkel-Fjellanger-revAE2-Plan og snitt-Fjellanger-revAE3-Fasadetegninger-Fjellanger-rev.
AD2 Situasjonsplan avkjørsel
Kommentarer til søknad om utvida bruk av eksisterande avkjørsle 108-610Søknad om utvida bruk avkjørsel-signert
Søknad om avkjørsle frå kommuneveg - gbnr 108610 Lindås - bustad
Dispensasjon gnr 108610

Søknad om dispensasjon frå pkt. 1.1, 1.2 og 2.8 i føresegnene til kommuneplanens arealdel for riving av einebustad og oppføring av ny bustad med to bueiningar vert avslått med heimel i pbl § 11-6.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Plan- og miljøutvalet - 150/15

PM - behandling:

Fellesframlegg:

Plan og miljøutvalet gir søkjar dispensasjon frå pkt. 1.1, 1.2 og 2.8 i føresegnene til kommuneplanens arealdel for riving av einebustad og oppføring av ny bustad med to bueiningar.

Grunngjeving: Det er tidlegare gitt dispensasjon for eigedom gbnr 108/590. Forholdet til veg, vatn og avløp er ivareteke i forhold til plankrav. Dette sikrar busetnad i Lindåsbygda og ein kan ikkje sjå at dispensasjon hindrar vidare framføring av veg til området B21.

Dispensasjon har ingen negativ konsekvens for HMT eller at planen blir tilsidesett i noen stor grad.

Vilkår: Tilkobling til vatn og adkomst må være dokumentert før innsending av byggesøknad.

Fellesframlegget vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Plan og miljøutvalet gir søkjar dispensasjon frå pkt. 1.1, 1.2 og 2.8 i føresegnene til kommuneplanens arealdel for riving av einebustad og oppføring av ny bustad med to bueiningar.

Grunngjeving: Det er tidlegare gitt dispensasjon for eigedom gbnr 108/590. Forholdet til veg, vatn og avløp er ivareteke i forhold til plankrav. Dette sikrar busetnad i Lindåsbygda og ein kan ikkje sjå at dispensasjon hindrar vidare framføring av veg til området B21.

Dispensasjon har ingen negativ konsekvens for HMT eller at planen blir tilsidesett i noen stor grad.

Vilkår: Tilkobling til vatn og adkomst må være dokumentert før innsending av byggesøknad.

Saksopplysningar:

Søkjar ynskjer å rive eksisterende bustadhus frå 1912 for så bygge nytt bustadhus med to brukseiningar.

Det er opplyst at tiltaket kjem i konflikt med føresegnene til kommuneplanens arealdel:

- Pkt. 1.1 vedrørende krav til reguleringsplan
- Pkt. 1.2 vedrørende krav om områderegulering og
- Pkt. 2.8 vedrørende rekkefølgekrav om nytt vegsamband inkludert gang- og sykkelveg mellom FV 57 og FV 415.

Det er sendt inn ein grunngjeve dispensasjonssøknad. I all hovudsak er det fylgjande argument som kan vere relevante for saka:

- Det er gitt dispensasjon for eigedom gbnr 108/590
- Forholdet til veg, vatn og avløp er ivareteke

Det vert elles vist til søknaden i sin heilskap (vedlagt).

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplanen er definert som område «B21» og avsett til byggeområde for boligbebyggelse (1110).

For planområde B21 er det vedteke at arealet «skal inngå i områderegulering før eventuell detaljregulering kan vedtakast». Vidare at områderegulering her skal «avklare og detaljere arealbruken innafor områda, avklare behov for parkering, vurdere behov for etablering og oppgradering av gang- og sykkelveg, setje av naudsynt areal for kollektivtransport, medverke til å finne felles løysingar for infrastruktur m.m. og skal danne grunnlag for vidare detaljregulering.»

For planområde B21 er det sett tilleggskrav ved regulering:

1. Gjennomføring av «ei barnetrakkregistrering som grunnlag for vurdering av arealbruken. Areal av stor verdi for born og unge skal vernast om og setjast av til fellesareal i reguleringsplanen, eventuelt må det skaffast fullverdig erstatningsareal». Dette gjeld ved utarbeiding av reguleringsplan, jf. pkt. 1.14.
2. Det må «sikrast tilstrekkeleg handtering av overvatn, slik at bygg og anlegg ikkje tek skade ved ekstremnedbør», jf. pkt. 1.25.

Uttale

Uttale frå anna styresmakt er ikkje innhenta.

Uttale frå planavdelinga

Det er søkt om dispensasjon på gnr 108 bnr 610. Søknaden gjeld riving av ein liten bustad og oppføring av ei ny bustad med 2 brukseiningar. Den aktuelle eigedomen ligg innanfor område B21 i kommuneplanen sin arealdel. Arealet er sett av til framtidig bustadføre mål. For byggeområde gjeld det eit generelt plankrav. I tillegg er det § 1.2 i føresegnene sett krav til at område B21 skal inngå i områderegulering før det kan starta arbeid med detaljregulering. Dette m.a for å sikra ein heilskapleg planlegging av nye og eksisterande byggeområde. Vidare i føresegnene er det sett krav til barnetrakkregistreringar (§ 1.14) og ekstra utgreiingar i høve handtering av overflatevatn.

Ein områdeplan/reguleringsplan vil m.a sikra overordna gode løysingar i høve vegframføringa, vatn, avløp, leikeområd m.m. Dersom det vert gjeve einskildløyve til bygging kan dette gjera det vanskeleg med gode framtidige utbyggingar i området.

Ut frå omsyna over vil planavdelinga i Lindås kommune rå til at det ikkje vert gjeve dispensasjon i denne saka.

Plassering

Plassering av eigedomen er vist i situasjonsplan datert 22.06.2015.

Vatn og avløp (VA)

Eksisterande bustad er knytta til offentleg vassverk og privat avløp. Ved riving av eksisterand bustad og oppføring av ny bustad med to brukseiningar vil ein måtte søke om tilkopling til kommunalt avløpsanlegg som går gjennom eigedomen.

Det ligg ikkje føre forhåndsuttale frå Teknisk drift for tilkopling til offentleg vatn og offentleg avløpsanlegg for to brukseiningar. Det er ikkje lagt ved dokumentasjon på at eksisterande private stikkleidning fram til offentleg vatn har kapasitet til ein ekstra brukseining. Det er ikkje opplyst kven som er eigar av stikkleidningen. Søkjar vil måtte dokumentere rett til å tilkople ny brukseining seinast ved søknad om rammeløyve.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen har sin tilkomst til regulert offentleg veg via privat veg. Lindås kommune har dog ikkje overteke veggrunnen for drift og vedlikehald. Det er ikkje dokumentert at eigedomen har bruksrett fram til kommunal veg, eller om ein eventuell rett også gjeld ny brukseining. Søkjar vil måtte dokumentere rett til å bruke vegen seinast ved søknad om rammeløyve.

Avkøyring til offentleg veg er godkjent av vegstyresmakta i saknr. 15/2633 i vedtak av 04.08.2015.

LOVGRUNNLAG

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl.) §§ 11-6 og 1-6 at tiltak ikkje kan setjast i verk i

strid med kommuneplan.

Kommunen har høve til å gje dispensasjon frå føresegner gjeve i eller i medhald av plan bygningslova med heimel i pbl. § 19-2.

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

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klårt større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal nasjonale og regionale rammer og mål tilleggjast særleg vekt, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ein direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2(4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrifter skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Det kan setjast vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafør ramma av dei omsyn loven skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102. Søknad om dispensasjon skal vere grunngjeve, jf. pbl. § 19-1.

VURDERING

Det er rådmannen sin vurdering at tiltaket ikkje er i samsvar med kommuneplanens føresegner, og at eit eventuelt nytt tiltak vil ha trong for dispensasjon frå pkt. 1.1, 1.2 og 2.8 i føresegnene til planen dersom ein eventuell byggesøknad skal vurderast før området vert regulert.

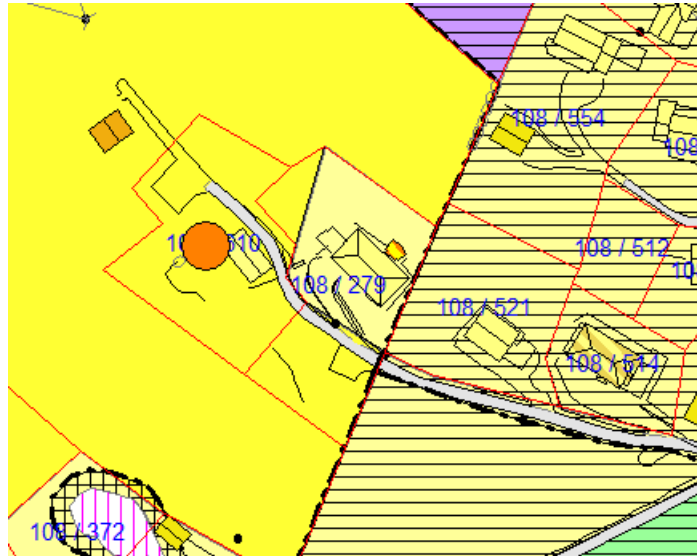
Det er i utgangspunktet ikkje dokumentert at forholdet til veg, vatn og avløp (VVA) er ivareteke. Godkjent veg, vatn og avlaup (offentleg godkjenning og privat rett) er grunnvilkår for å kunne gje løyve til oppføring av ny bustad. Oppfylling av krava til VVA er ein føresetnad for utbygging, men det er derimot ikkje i seg sjølv ei tilstrekkeleg grunngjeving for å gi dispensasjon .

Føremålet med regulering er mellom anna å avklare konflikter og å sikre at løysingar knytt til veg, vatten, avløp og arealutnytting vert best mogeleg. I kommuneplanen er dette presisert i punkt 1.9 som lyder:

«For areal sett av til bygg og anlegg [...], skal infrastruktur for veg, vatn, overvatn og avlaup sjåast i samanheng med eksisterande og framtidig utbygging i området, slik at det vert etablert gode, heilskaplege løysingar. Der kommunen finn det naudsynt, skal det utarbeidast felles planar for slik infrastruktur.»

Det vanlige reguleringsplankravet i pkt. 1.1 er styrka i form av krav til områdeplan i punkt 1.2 og krav til infrastruktur i pkt. 1.9. Kommunen meiner at veg, vatn, overvatn og avlaup må løysast under eitt for heile området. Kommunen meiner at ein er best tent med å krevje at det vert sett krav om ein felles plan for slik infrastruktur, og at dette må skje gjennom ein reguleringsplanprosess. Sjølv om vatn, veg eller avløp er eller kan kome på plass for den einskilde eigedomen, så har dette lite betydning i forhold til krava som er sett i kommuneplanen og som det er søkt dispensasjon frå.

Vi vil særskilt nemne at kravet i punkt 2.8 i føresegnene ikkje gjeld den private vegen som går ut i regulert kommunal veg i dag og som er tenkt nytt som tilkomst. Ved rullering av kommuneplanen var ein nøye med kva for eigedomar som ikkje skulle innlemmast i B21. Sjå t.d. gbnr. 108/279 som ikkje inngår i reguleringsplanen mot aust:



Tilkomstvegen kan vere viktig for område B21 i ei framtidig regulering av området. Ein kan ikkje legge til grunn at vegens plassering vil vere det same som i dag, eller at den vil forbli privat.

Vi vurderer at det ville vere svært uheldig dersom det no vert oppført ny bustad som erstatning til det gamle som er i dårleg stand, når det kan påverke ei framtidig regulering i monaleg grad. Vi meiner at også skildra plassering av bygget vil kunne hindre framtidige løysingar som vil kunne tene området på ein betre måte.

Planens føresegner og intensjoner vert uthola i stor grad dersom det skulle gis dispensasjon.

Vi vil kort nemne at denne saka ikkje er lik saka på gbnr 108/590 der det vart gjeve dispensasjon for riving av bustad og oppføring av ny. Kommunen meiner at det godkjente bygget på eigedomen 108/590 ikkje vil kunne hindre nye vegløyser fram til B21, hindre plassering av nye bustader eller hindre utvikling av området elles, jf. grunnkartet som viser at bustaden er plassert i sterkt skråande terreng, og at tilkomsten går forbi 108/590 og fram til eksisterande bustad på gbnr 108/11.

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

Administrasjonen finn at omsyna bak føresegnene vert vesentleg sett til sides om det vert gjeve dispensasjon.

Rådmannen finn at omsyna bak planen vert vesentleg sett setje til side dersom det vert gjeve dispensasjon. Grunnvilkåret for å gje dispensasjon frå kommuneplanens føresegner er soleis ikkje oppfylt, jf. pbl § 19-2.

Dersom Plan- og miljøutvalet velg å gje dispensasjon i denne saka, må søknaden sendast på høyring til regionale mynde.